

MIKKELI

1028

MliDno: 2025-3121

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue/ Kaupunkikehitys /

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

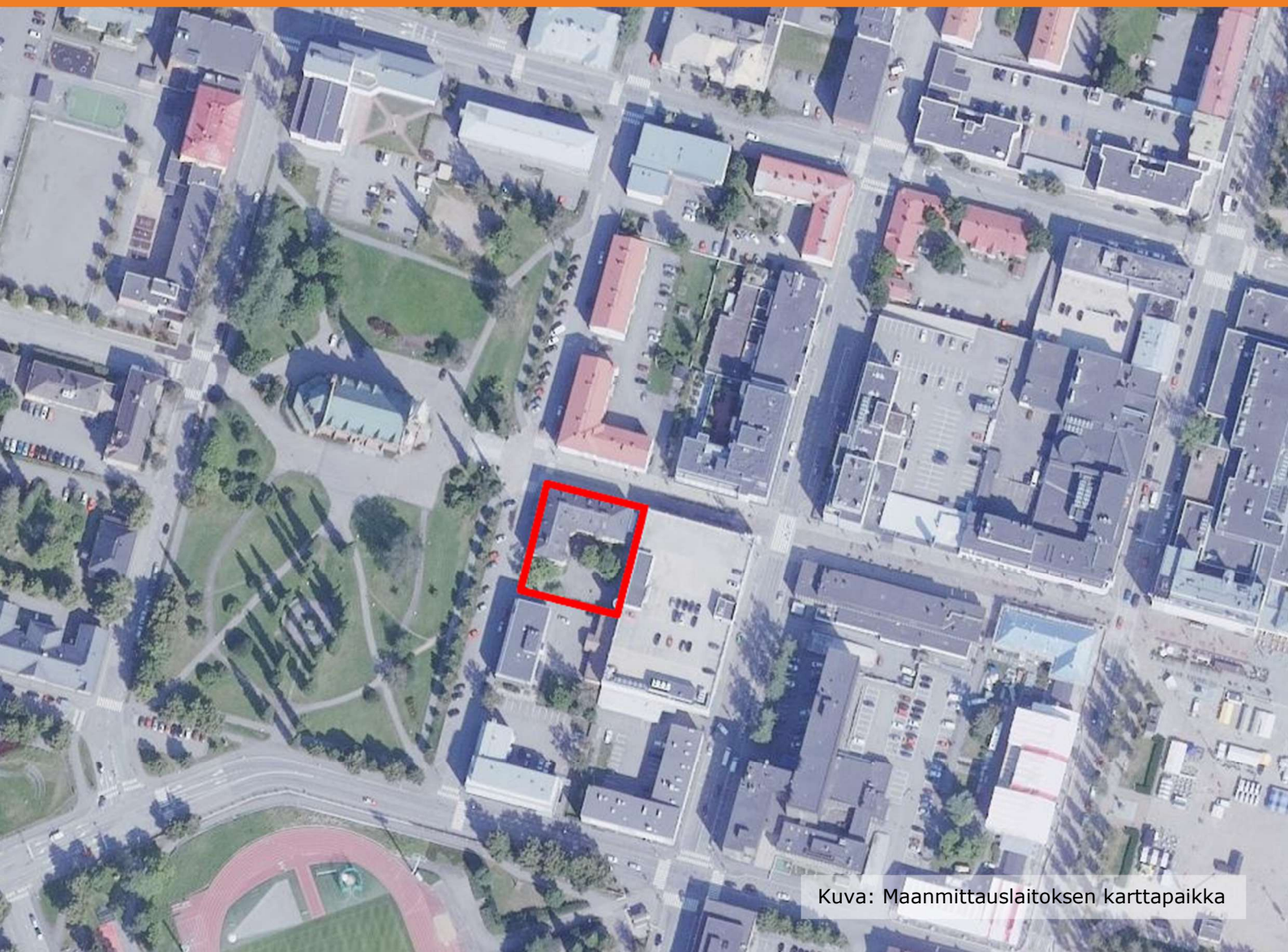
Kalle Räinen

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

s-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

Ristimäenkatu 5/ Graniittitalo ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavaselostus 24.3.2026



Kuva: Maanmittauslaitoksen karttapaikka

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutosprosessi on käynnistynyt 10.9.2025, jolloin hanke asetettiin vireille ja osallisille lähetettiin kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Liite (5).

Graniittitalolla järjestettiin asemakaavamuutoksen esittelyä varten yleisötilaisuus nimellä kaavakävely 25.9.2025.

1.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee keskustan ns. Graniittitalon kiinteistöä nro 491-4-1-211. Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistönomistaja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen vanhaan rakennukseen, uuden vesikaton rakentaminen ja lisäkerrosten rakentaminen vesikaton alle.

Kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan yläpohjarakenteissa on haitta-aineita, jonka takia koko ullakko ja vesikatto joudutaan poistamaan.

Rakennuslalle esitettyä rakennusoikeutta on kasvatettu. Sisäpihalle asemakaavassa on esitetty rakennusala kaksi kerroksiselle rakennukselle.

Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi vanhan rakennuksen Hallituskadun sekä Ristimäenkadun varrella olevat graniittiset julkisivut.

Sisätiloissa esitetään säilytettäväksi porrashuoneiden porraskaiteet. Lisäksi rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1.kerroksessa sijaitsevat alkuperäiset ruutulasiset sisä-ovet karmeineen ja niihin liittyvät listoitukset esitetään säilytettäväksi. Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listoitukset ja puupilarit koristeineen säilytetään. Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan.

Kiinteistön käyttötarkoituksen asemakaavamerkintä säilyy keskustatoimintojen korttelialueena C.

Asemakaavan vaikutukset ympäristöön näkyvät pääosin vanhan rakennuksen katon muutoksena.

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Kiinteistönomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen 18.6.2025
Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 24.6.2025.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloa koskevassa ilmoituksessa 10.9.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 10.9.2025. (AKL 62 ja 63 §) Nähtävillä olon aikana esitettiin mielipiteitä 1 kpl ja saatiin lausuntoja 5 kpl.
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 §, MRA 27 §) 20.1.-20.2.2026.
Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan
Asemakaavan muutos tulee voimaan

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa heti sen saatua lainvoiman.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

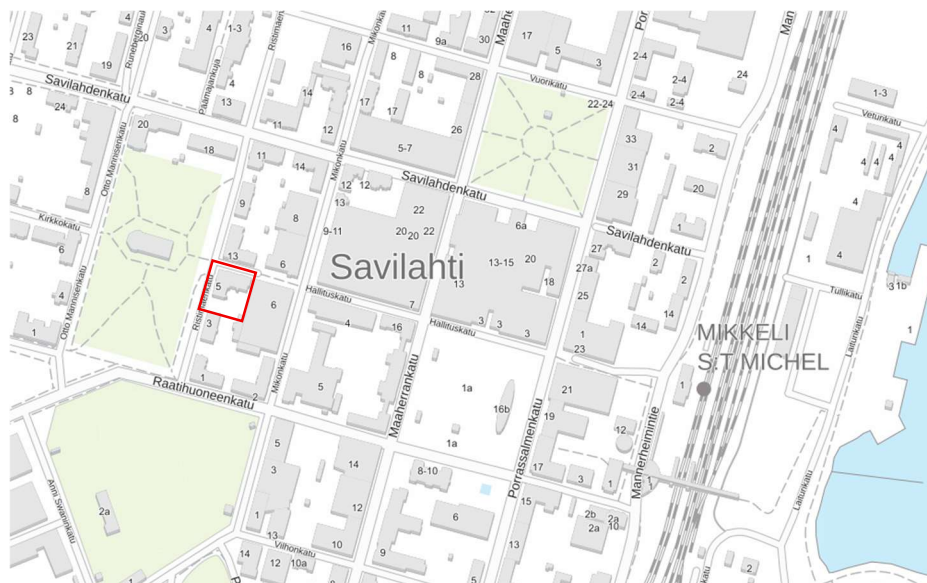
2.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Ristimäenkatu 5 / Graniittitalo asemakaavamuutos	
Kaavan laatija Mikkelin kaupunki Asumisen ja toimintaympäristön palvelu- alue / Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne PL 33, 50101 Mikkeli Kalle Räinen Asemakaavapäällikkö kalle.raina@mikkeli.fi puh. 044 794 2525	Kaavakonsultin tiedot Rejlers Rakentaminen Oy Hatanpään valtatie, 24 33100 Tampere
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 10.9.2025. Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kaupunginhallituksessa Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan	

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola) korttelissa nro 1. Rajaavat kadut ovat Hallituskatu ja Ristimäenkatu.

Kaava-alue käsittää kiinteistön nro 491-4-1-211. Kiinteistöllä sijaitsee suojeltu Graniittitalo. Graniittitalo on valmistunut vuonna 1912.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta opaskartalla (Kartta: Mikkelin karttapalvelu).

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vanhaan rakennukseen uuden vesikaton rakentaminen ja lisäkerrosten rakentaminen vesikaton alle sekä pihalle kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi vanhan rakennuksen Hallituskadun sekä Ristimäenkadun varrella olevat graniittiset julkisivut ja julkisivujen olennaiset rakennusosat. Uuden rakentamisen sääntelyä on tarkemmin selostettu asemakaavamerkinnoissä ja yleismääräyksissä sekä asemakaavaselostuksen kohdassa 4.4. asemakaavan tavoitteet.

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen kiinteistönomistajan aloitteeseen asemakaavan muuttamiseksi ja asumisen sijoittumisen rakennukseen. Tontille laaditussa viite-suunnitelmissa rakennukseen sijoittuu pääasiassa asumista. Asemakaavassa säilytetään tontin keskustatoimintojen korttelialueen merkintä C, joka mahdollista asumisen sijoittumisen rakennukseen. Sisäpihalle on esitetty rakennusala kaksi kerroksiselle rakennukselle, johon voi sijoittaa autosuojia, varastoja sekä asuntoja. Tontin asemakaavamerkintä C sallii majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamisen. Asemakaavan tarkoituksena on turvata rakennuksen kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen säilyvyys sekä käyttö terveellisenä ja turvallisena rakennuksena.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	2
1.1	Asemakaavaprosessin vaiheet	2
1.2	Asemakaava	2
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2.1	Tunnistetiedot	3
2.2	Kaava-alueen sijainti	3
2.3	Kaavan tarkoitus	4
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
2.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Korkeussuhteet ja maaperä	8
3.1.4	Yhdyskuntarakenne	8
3.1.5	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	8
3.1.6	Liikenne ja kunnallistekniikka	8
3.1.7	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	8
3.1.8	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	10
3.1.9	Muinaisjäännökset	10
3.1.10	Ympäristön häiriötekijät	10
3.1.11	Maanomistus	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	11
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
3.2.7	Rakennuskiellot	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15

4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.3.1	Korttelialueet	17
	Keskustatoimintojen korttelialue - C, jonka alueelle saa sijoittaa asuin-, palvelu-, toimisto, liike- ja toimistorakentamista sekä majoitustoimintaa.	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	17
5.4.3	Vaikutukset ilmastoon	17
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan muutosehdotus
Liite 3	Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake
Liite 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet
Liite 6	Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista
Liite 7	Lupa- ja valvontaviraston lausunto ja kaavoittajan vastine liitteineen
Liite 8	Vastine Mikkelin Seura Ry:n lausuntoon

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

1. Mikkelin Graniittitalon rakennushistoriaselvitys 2017(Osuuskunta Mikkelin Mediaali)
2. Etelä-Savon maakuntakaava (2010)
3. Kantakaupungin osayleiskaava 2040
4. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt "Mikkelin hallitustori ympäristöineen" www.rky.fi
5. Graniittitalo julkisivujen kuntotutkimusraportti Ramboll Finland Oy, 05/2027, tutkimuksen ajankohta huhtikuu 2017
6. Graniittitalo, Mikkelin, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, 2.5.2017 Ramboll Finland Oy, tutkimuksen ajankohta huhtikuu 2017
7. Kuntotutkimus, tarkastusraportti, Polygon Finland Oy, 28.2.2017, tutkimuksen ajankohta 13.-27.2.2017
8. Kuntoarvio RS 15, Mikkelin taidemuseo, ns. Graniittitalo, Raksystems Insinööritöimistö Oy, raportointipäivä 28.8.2016, tarkastuspäivä 15.8.2016
9. Graniittitalo yhteenveto säilyneisyydestä ja arvoista tekstiosa 2025-04-15, arkkitehti Pertti Mertaola
10. Graniittitalo käyttökaaviot 2025-04-24, arkkitehti Pertti Mertaola
11. Graniittitalo muutoskaaviot 1912-1993 pohjat 2025-04-15, arkkitehti Pertti Mertaola
12. Graniittitalo rhs-selvitys julkisivut 2025-05-03, arkkitehti Pertti Mertaola

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustassa Mikkelin tuomiokirkon naapurissa ruutukaavakeskustassa. Tontilla sijaitsevassa voimassa olevan asemakaavan mukaan suojelussa graniittitalossa on kellari ja kaksi kerrosta. Graniittitalon on rakennuttanut kauppaneuvos David Pulkkinen ja suunnitellut Arkkitehti Armas Rankka. Rakennuksen suunnitelmat ovat vuodelta 1912 ja rakennus on otettu käyttöön vuonna 1914. Graniittitalo sijaitsee Ristimäenkadun ja Hallituskadun kulmauksessa. Kansallisromanttista tyyliä edustava alun perin posti- ja asuinrakennus on rakennettu tuomiokirkon ja rautatieaseman muodostaman poikittaisakselin varrelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa tiiviissä korttelirakenteessa. Korttelin länsipuolella on Ristimäenpuisto ja Mikkelin Tuomiokirkko.

Viherrakenne, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat-teemakartoilla ei ole suunnittelualuetta koskevia määräyksiä. Ristimäenkadun toisella puolella oleva puisto kuuluu sinivihreään sydämeen, joka on ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta merkittävä alue.

3.1.3 Korkeussuhteet ja maaperä

Tontti on maanpinnaltaan tasainen. Maaperä on harjun pohja-aluetta.

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin keskustassa ruutukaava-alueella. Korttelin länsipuolella on Tuomiokirkko ja kirkon ympärillä oleva Ristimäenpuisto.

3.1.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa tukeutuen ympäristön työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin.

3.1.6 Liikenne ja kunnallistekniikka

Tontin ajoneuvoliittymä on Hallituskadulta. Rakennusten tarvitsema talotekniikka liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Tontille on esitetty tarve 0,4 kV muuntamolle.

Liikenteen teemakartassa suunnittelualueelle on osoitettu pysäköintinormi, jonka tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toimintoiltaan erityispiirteisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla enintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä.

3.1.7 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Ympäristö graniittitalon ympärillä on muuttunut paljon graniittitalon olemassaolon aikana. Lähiympäristössä ei ole graniittitalon kanssa saman aikakauden rakennuksia. Graniittitalon katujulkisivut ovat graniittikiveä ja muut julkisivut rapattuja. Graniittitalon pohjoispuolella Hallituskadun toisella puolella sijaitsee vuonna 1954 valmistunut kolmikerroksinen asuin-kerrostalo. Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina on vaalea rappaus. Länsipuolella on vuonna 1980 valmistunut Carlsonin liikerakennus. Liikerakennuksessa on kolme kerrosta ja Hallituskadun varren pääjulkisivumateriaaleina ovat suuret liiketilojen lasiseinät sekä ke-raaminen laatta. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa ja katolla on pysäköintitilaa. Eteläpuolella naapurissa on vuosina 1966-67 valmistunut kolmikerroksinen asuin-kerrostalo. Rakennuksen Ristimäenkadun varrella on lasitetut parvekkeet. Parvekkeiden kaiteet ovat tummaa lasia. Rakennuksen graniittitalon puoleinen julkisivu on vaihtelevaa tummaa ja vaaleaa tiiltä.

Graniittitalossa on tehty julkisivumuutoksia sen elinkaaren aikana. 1940-luvulla palopommitusten takia tuhoutunut mansardikatto muutettiin aumakatoksi. 1970-luvulla tehtiin pienempiä julkisivumuutoksia ja sisäisiä muutoksia. Sisätilat muutettiin oleellisesti kaupungin viraston ja museon siirryttyä rakennukseen vuonna 1975. 1990-luvulla rakennus siirtyi kokonaan museon käyttöön.

Tontin sisäpihalla on sijainnut vuonna 1976 purettu asuin- ja ulkorakennus. Piharakennus oli vuonna 1912 tehty laajennus ja kunnostus aiemmin paikalla olleeseen rakennukseen.



Kuva 2. Ristimäenpuisto ja Ristimäenkatu. Keskellä Graniittitalo.



Kuva 3. Ristimäenkadun ja Hallituskadun risteys. Kortteli sijaitsee Mikkelin ruutukaavakeskustassa.



Kuva 4. Mikonkadun ja Hallituskadun risteys. Tuomiokirkon ja rautatieaseman muodostama poikittaisakseli.

3.1.8 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Graniittitalon kortteli on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutuspiirissä. Alueeseen kuuluu Mikkelin hallitustori ympäristöineen. www.rky.fi

Kulttuuriympäristö-teemakartassa suunnittelualan graniittitalo on määritelty rakennus-suojelukohteeksi. Lisäksi alue rajautuu Ristimäenpuistoon ja Hallituskatuun, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Puistossa oleva Mikkelin tuomiokirkko on suojeltu.

3.1.9 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen kohdistuu normaalit kaupunkikeskustan aiheuttamat häiriötekijät.

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. AKL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen.

3.2.2 Maakuntakaava

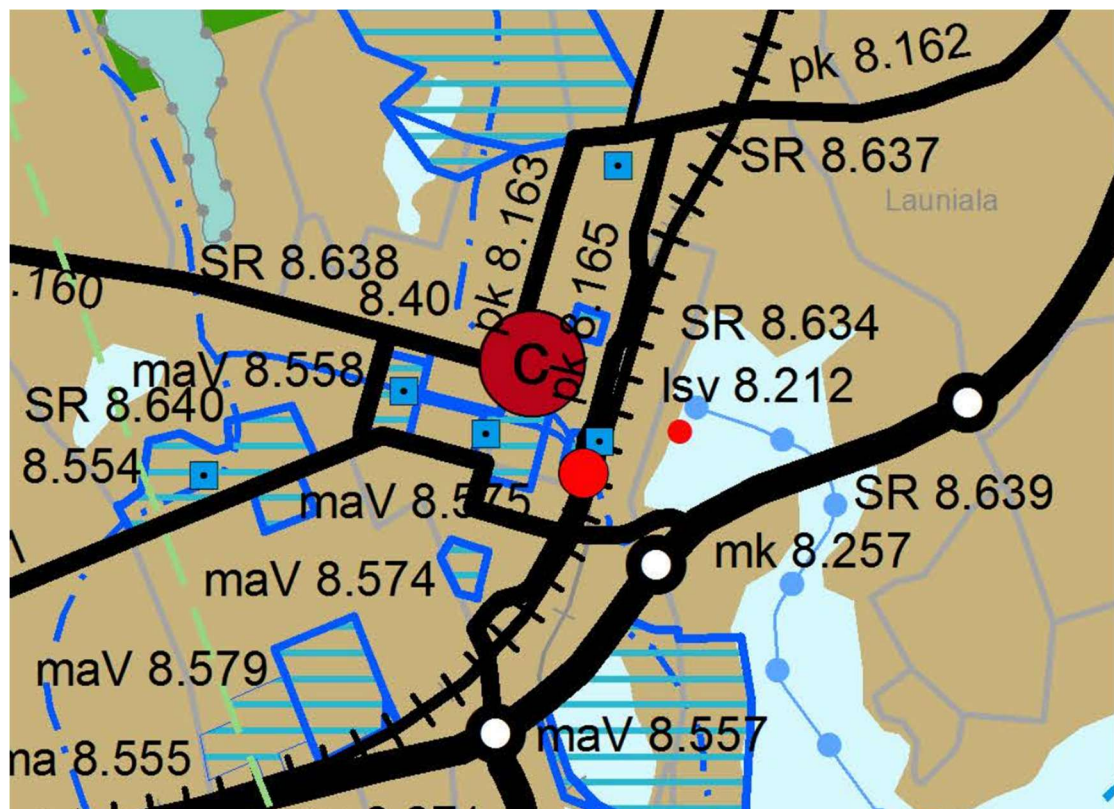
Mikkelin kaupungissa on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava sekä 1. ja 2. vaihemaakuntakaava.

- Etelä-Savon kokonaismaakuntakaava on vuodelta 2010.
1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 9.6.2014 ja vahvistunut 3.2.2016. Vaihemaakuntakaava koskee tuulivoimatuotantoon sopivia alueita.
- **2. vaihemaakuntakaavalla** päivitettiin vuonna 2010 vahvistettua maakuntakaavaa. Kaava on hyväksytty 12.12.2016. Suurimpina muutoksina kaavassa käsiteltiin kaupan aluevarauksia, turvetuotantoa sekä maakuntastrategian yhteydessä valmisteltuja maakunnan maankäytön strategisia linjauksia. Muilta osin muutostarpeet perustuivat pääasiassa eri maankäyttömuotojen suunnittelu- ja toteutustilanteiden täsmentymisiin.

Etelä-Savon maakunnassa on käynnistetty **3. vaihemaakuntakaavan** laatiminen vuonna 2021 ja **4. vaihemaakuntakaavan** laatiminen vuonna 2023.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnäällä osoitetaan 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 keskustahakuisiin 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.



Kuva 5. Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

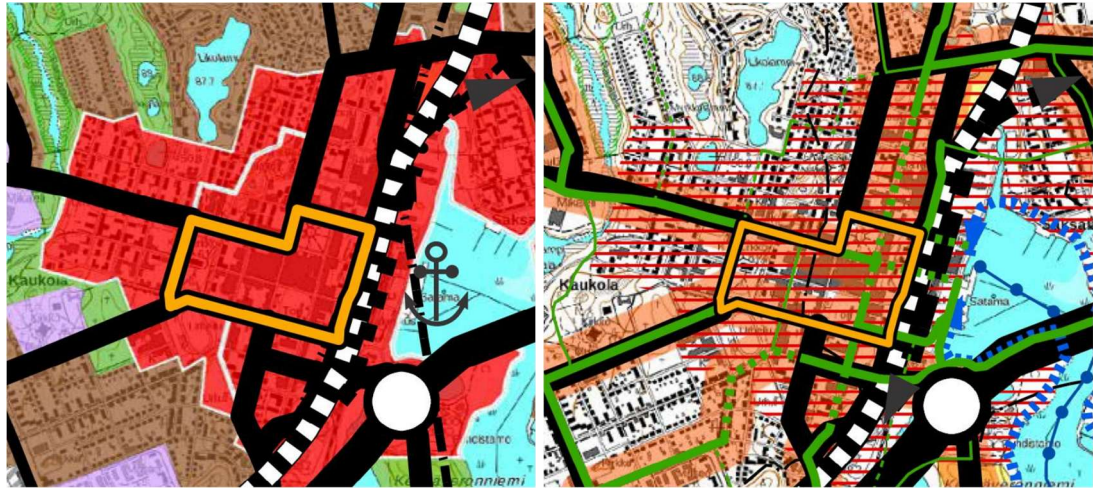
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 17.6.2019 hyväksytty ja 15.8.2019 voimaan tullut Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Yleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta.

Kartta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Suunnittelualue on osoitettu **ydinkeskustaksi / keskustatoimintojen alueeksi (C-2)**, 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.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu **keskustakehän** sisään. Keskustakehä muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Keskustakehän sisäpuoli on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.



Kuvat 6 ja 7. Vasemmalla ote teemakartasta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus ja oikealla ote teemakartasta 2: Liikenne.

Kartta 2: Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu tiiviiseen keskusta-alueeseen. Hallituskadulla kulkeminen painottuu kevyeen liikenteeseen ja ajoneuvoliikenteen osalta katu on päättävä. Graniittitalon tonttiliittymä on Hallituskadulla.

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

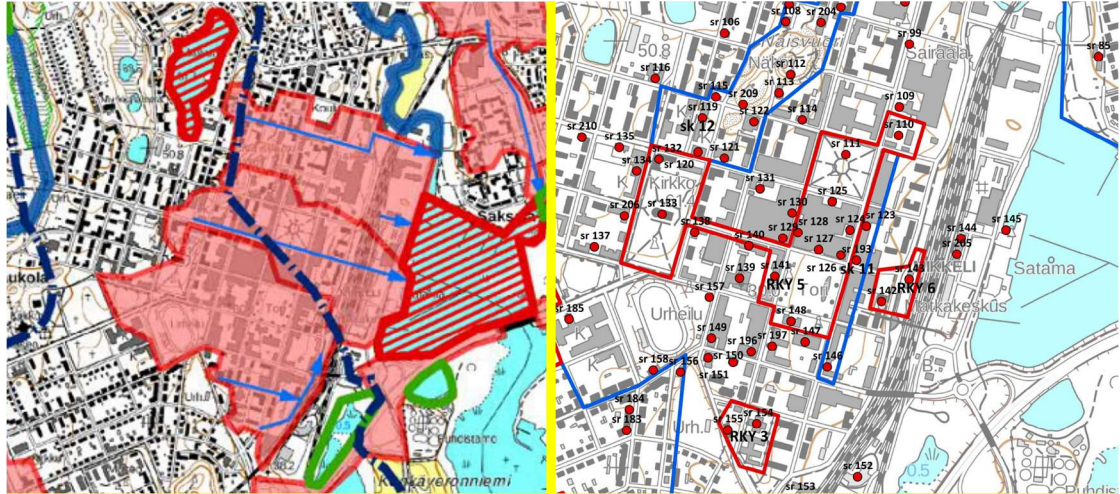
C-1, C2 ja C3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia:

	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 koustilat	1 ap/70 k-m ²	1 ap/85 k-m ²

Kartta 4: Vesitalous

Suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Kohde on merkitty alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kyseessä on valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve. Savilahdenkatua pitkin on merkitty hulevesien valumasuunta kohti itää. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu pohjavesialue.



Kuvat 8 ja 9. Vasemmalla ote teemakartasta 4: Vesitalous ja oikealla ote teemakartasta 5: Kulttuuriympäristö.

Kartta 5: Kulttuuriympäristö

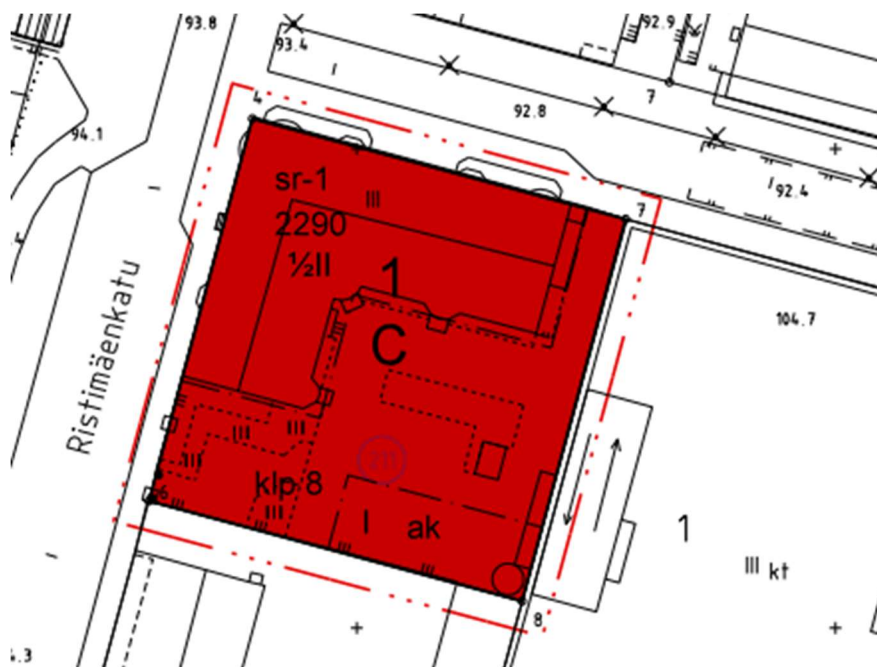
Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Muut Osayleiskaavan teemakartat

Teemakartoilla viherrakenne, maisema ja voimaan jäävät yleiskaavat ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia merkintöjä tai määräyksiä.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava nro 964, joka on saanut lainvoiman 13.1.2021.



Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2025.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen kiinteistönomistaja haluaa kehittää rakennusta ja tontin käyttöä asumiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistönomistaja on tehnyt Mikkelin kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 18.06.2025

Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 24.06.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen kiinteistönomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat.
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus) Muuttuu vuoden 2026 alusta Itä-Suomen Elinvoimakeskukseksi
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Savonlinnan museo
- Mikkelin vesilaitos
- Etelä-Savon Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 10.9.2025. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, kaupungin internet-sivuilla sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin järjestetään kaavaprosessin aikana lausuntojen ja neuvotteluiden kautta. Etelä-Savon ELY-keskuksen ja Savonlinnan museon kanssa on pidetty neuvottelu ennen asemakaavan laadinnan aloittamista ja kaavan valmisteluvaiheessa. Viranomaisilta lausunnot pyydetään asemakaavan aloitus- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumiseen painottuvaksi. Asemakaavamerkintä C sallii keskusta-alueen kaupunkiympäristön tavoitteiden mukaan tontilla laajemman käyttötarkoituksen. Tavoitteena on, että vanhaan rakennukseen tuleva uusi rakentaminen sopeutuu kaupunkikuvallisesti maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan yläpohjarakenteissa on haitta-aineita. Vesikattorakenteissa on lahovaurioita sekä rakenteisiin on tehty lisätukia. Konesaumattu peltinen vesikate on huonokuntainen ja osin paikattu. Vesikate tulee kuntotutkimuksen mukaan uusia.

Rakennuksen turvallinen käyttö aiheuttaa tarpeen uusia yläpohja ja vesikatto.

Rakennukseen on suunniteltu asuntoja. Asuinkäytölle esitettyjen tarpeiden mukaan rakennukseen tehdään laajennuksena vesikaton alle sijoittuvat lisäkerrokset. Kerroksiin sijoitetaan asuntoja.

Asemakaavassa esitetään suojeltavaksi Ristimäenkadun ja Hallituskadun puoleiset graniittiset julkisivut. Julkisivujen mittasuhteita ja aukotusta ei saa olennaisesti muuttaa. Rakennukseen tehtävässä uudessa rakentamisessa tulee huolehtia rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ominaispiirteiden säilymisestä ja uuden rakentamisen sopeuttaminen vanhaan julkisivuun.

Sisätiloissa esitetään säilytettäväksi porrashuoneiden porraskaiteet. Lisäksi rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1.kerroksessa sijaitsevat alkuperäiset ruutulaiset sisä-ovet karmeineen ja niihin liittyvät listoitukset esitetään säilytettäväksi. Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listoitukset ja puupilarit koristeineen säilytetään. Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan ja kunnostaa perinteisin menetelmin.

Asemakaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeutta on kasvatettu ja rakennuksen kerrosluku on muutettu räystääslinjaa muuttamatta. Viitesuunnitelmien mukainen uusi kattomuoto on mansardikatto, jossa rakennuksen päädyissä on myös taitteinen vesikatto. Kattomuodon muutoksessa ja korotuksessa tavoitellaan kaupunkikuvallisesti tasapainoista kokonaisuutta vanhan julkisivun ja uuden katon välillä sekä liittymisessä ympäristöönsä. Muutoksessa tulee säilyttää rakennuksen arvokkuus.

Katon päämateriaalina tulee olla konesaumattu titaanisinkitty peltikate.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määritetty viitesuunnitelma pohjalta vesikaton ylin korkeus ja tälle sallittu toleranssi.

Tontin sisäpihalle mahdollistetaan kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Rakennukselle on osoitettu erillinen sallittu kerrosala. Sisäpihan rakennusala sijoittuu tontin rajaan. Rakennuksen kattomuoto on pulpettikatto ja katemateriaali konesaumattu sinkitty pelti. Piharakennuksen julkisivumateriaali on rappaus.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma (4.12.2025, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaola). Viitesuunnitelman avulla arvioidaan rakennukseen tehtävien muutosten vaikutuksia ja sopeutumista vanhaan rakennukseen sekä kaupunkiympäristöön.



Kuva 11. Viitesuunnitelman asemapiirustus.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuntojen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen ja korottaminen kahdella uudella kerroksella.

Rakennuksen kunto:

Kohteesta laaditun kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan vesikattorakenteissa on haitta-aineita, jotka heikentävät tai estävät rakennuksen käytön tai käyttötarkoituksen muutoksen asunnoiksi. Rakennuksen haitta-ainepitoiset rakenteet poistetaan rakennuksen muuttuessa asuinkäyttötarkoitukseen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue kattaa vain kiinteistön 491-4-1-211.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala, joka on sama kuin tontin ala, on 1667 m².

5.1.2 Palvelut

Kohde on kaupungin keskustassa keskustan palvelujen äärellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusta koskevista toimenpiteistä on kuultava viranomaisahoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue - C, jonka alueelle saa sijoittaa asuin-, palvelu-, toimisto, liike- ja toimistorakentamista sekä majoitustoimintaa.

sr-1 Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Julkisivujen alkuperäisiä mittasuhteita, aukotusta ja väritystä ei saa olennaisesti muuttaa.

Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaavamuutoksella ei ole muutosvaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ELY-keskuksen kehittämän ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) avulla. Liite 6

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kiinteistö on jo ennestään rakennettu. Asemakaavan muutoksella ei ole olemassa olevaa tilannetta muuttavaa vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mahdollistama asuntomäärän kasvattaminen lisää vähäisesti asukkaita keskustassa. Kasvava asukasmäärä voi nostaa positiivisesti keskustan vilkkautta ja elävöittää keskustaa sekä tuo asiakkaita palveluille.

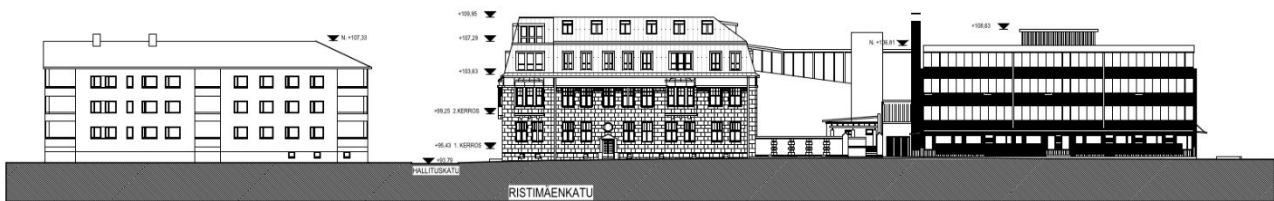
Tontille on esitetty tarve 0,4 kV muuntamolle.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Graniittitaloon uuden vesikaton toteuttaminen ja lisäkerrosten sijoittaminen sen alle vahvistavat rakennushistoriallisesti arvokkaan graniittitalon kulttuurihistoriallista merkitystä. Muutokset tukevat rakennuksen säilymistä osana kaupunkikuvaa ja korostavat sen alkupe- räistä arkkitehtonista ilmettä. Rakennuksen kokonaisuus säilyy eheänä, ja sen arvo kaupunkikuvallisena sekä kulttuurihistoriallisena kohteena nousee.

Asemakaavan muutoksessa suojelumerkintää on esitetty vanhan rakennuksen graniittiselle julkisivulle sekä yleismääräyksissä esitettyihin yksittäisiin sisätilojen rakennusosiin. Vaikutukset graniittisiin katujulkisivuihin ovat vähäiset. Julkisivun ikkunat ja ovet sallitaan uusia. Viitesuunnitelmassa esitetyt ikkunamuutokset vaaleaa väriä käyttäen palauttaa julkisivun ilmettä alkuperäiseen ulkonäköön.

Asemakaavan muutoksessa esitetään lisäkerrokset. Lisäkerrokset sijoittuvat viitesuunnitelman mukaan uuden vesikaton alle. Rakennuksen räystäälle, vesikaton korkeuksille ja kattomuodolle on esitetty asemakaavassa määräyksiä. Vesikatto on esitetty mansardikattona. Vesikatto on viitesuunnitelmassa taitteinen myös rakennuksen päädyissä. Muutoksessa räystäslinja säilyy entisellään. Vesikatto harjakorkeus nousee nykyisestä.



Kuva 12. Katuleikkaus Ristimäenkadulta (tuomiokirkon suunnalta).



Kuva 13. Katuleikkaus Hallituskadulta.



Kuva 14 Nykytilanne, näkymä Ristimäenpuistosta Ristimäenkadulle.



Kuva 15 Viitesuunnitelma, näkymä Ristimäenpuistosta Ristimäenkadulle.



Kuva 15 Viitesuunnitelma, näkymä Hallituskadulta Tuomikirkolle päin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei tuo ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Liitteenä 2 on asemakaavaehdotus

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutokseen liittyy viitesuunnitelma, joka on liitteessä 3

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta. Seurannassa on kiinnitettävä erityisesti huomioita rakennussuojelullisiin asioihin. Suojelua ja rakentamisesta ohjaavia viranomaisia on kuultava rakennusta koskevista toimenpiteistä.

MliDno-2025-381

Mikkelin kaupunki

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkelä**

MIKKELI

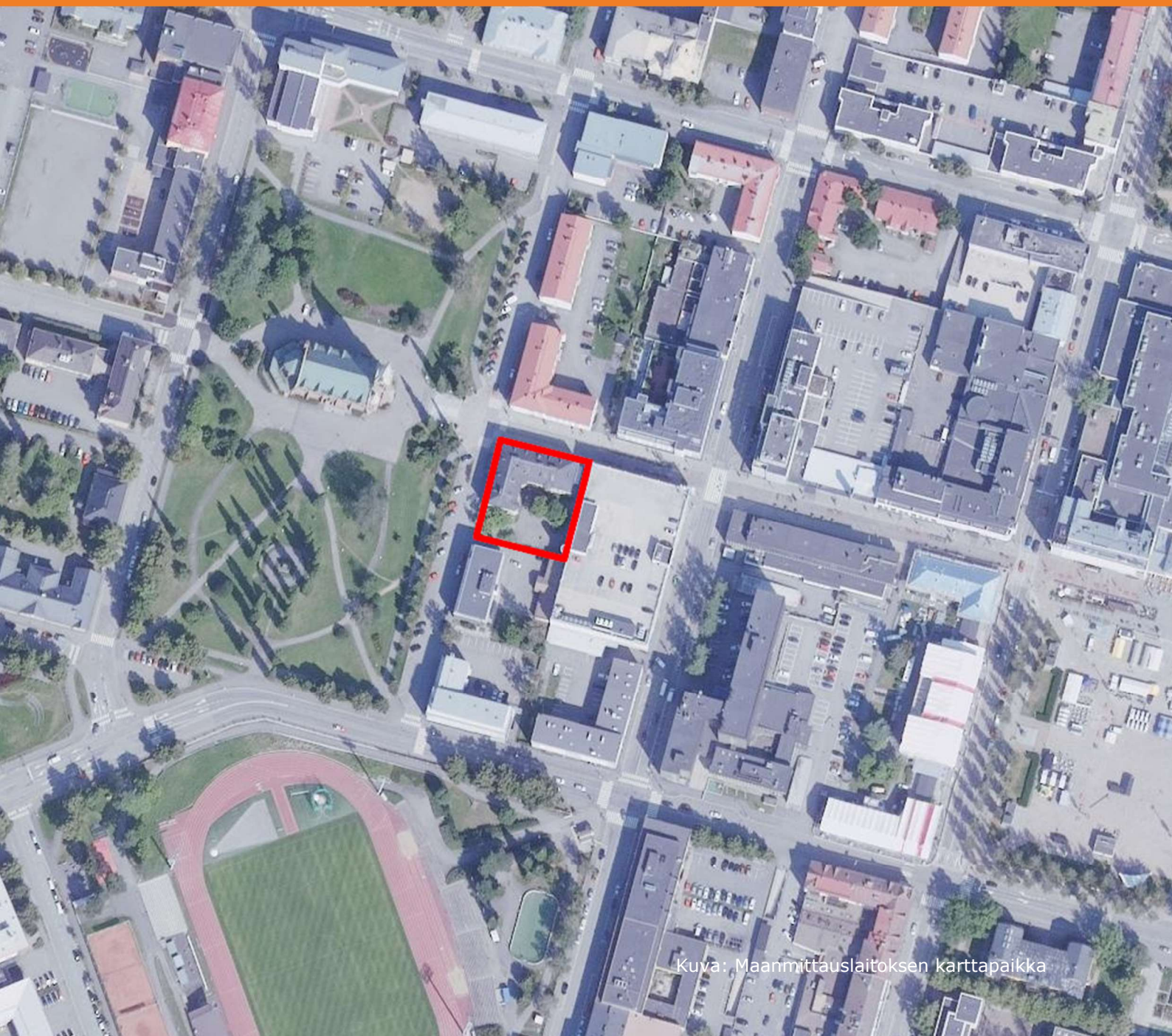
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 0447942525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

Ristimäenkatu 5/ Graniittitalo ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.9.2025



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

1. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijoittuu Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosaan (Kaukola) kortteliin 1. Suunnittelualueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää kiinteistön nro. 491-4-1-211.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen takaisin asumiseen painottuvaksi keskustakortteliksi ja tehostaa kiinteistön maankäyttöä. Kaavamuutoksessa päivitetään tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua räystäslinjaa muuttamatta. Kaavamuutoksessa rakennukseen lisätään mahdollisuus kahdelle ullakkolisäkerrokselle. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta.

Graniittitalon korttelin kaavamuutoksella pyritään luomaan realistiset mahdollisuudet graniittitalon säilymiselle käytössä. Rakennuksen lisärakentamisen tuoma arvonnousu luo edellytykset korjaamiselle ja kiinteistön ylläpidolle. Kahdella vesikaton sisäänrakennetulla kerroksella tavoitellaan laadukkaita asuntoja ja monipuolista asuntajakaumaa. .

Suunnitellussa muutoksessa rakennuksen räystäslinja säilyisi ja katuulkisivuilla muutokset tapahtuisivat vain kattomuodossa. Luonnossuunnitelmien mukainen uusi kattomuoto on mansardikatto. Kuntoselvitysten mukaan nykyisen vesikaton rakenteiden purkaminen on pakollista.

Kattomuodon muutoksessa ja korotuksessa tavoitellaan kaupunkikuvallisesti tasapainoista kokonaisuutta vanhan julkisivun ja uuden katon välillä sekä liittymisessä ympäristöönsä. Muutoksessa tulee säilyttää rakennuksen arvokkuus. Luonnossuunnitelmissa kattokerroksen ikkunajako noudattelee nykyisen rakennuksen ikkunajakoa. Luonnossuunnitelmissa esitetyt katon kattolyhydyt mahdollistavat luonnonvalon saannin ullakkoasuntoihin.

Luonnossuunnitelmien mukaan katon päämateriaali on galvanoitu, paksu konesaumattu tai kuvioitu sinkin värinen pelti, jolla tavoitellaan harmonista kokonaisuutta yhdessä julkisivujen graniitin ja rappauksen kanssa.



Vitteellinen suunnitelma Tuomikirkkopuiston puolelta

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee suojeltu graniittitalo, jossa on kellari ja kaksi kerrosta. Rakennus on valmistunut vuonna 1912. Kauppaneuvos David Pulkkinen rakennuttama Graniittitalo sijaitsee Ristimäenkadun ja Hallituskadun kulmauksessa. Kansallisromanttista tyyliä edustava posti- ja asuinrakennus on rakennettu tuomiokirkon ja rautatieaseman muodostaman poikittaisakselin varrelle.

Tonttia ympäröivä rakennuskanta on vaihtelevasti eri vuosikymmeniltä. Ympäristö graniittitalon ympärillä on muuttunut paljon graniittitalon olemassaolon aikana. Lähiympäristössä ei ole graniittitalon kanssa saman aikakauden rakennuksia. Graniittitalon katujulkisivut ovat graniittikiveä ja muut julkisivut rapattuja.

Graniittitalossa on tehty julkisivumuutoksia sen elinkaaren aikana. 1940-luvulla palopommitusten takia tuhoutunut mansardikatto muutettiin aumakatoksi. 1970-luvulla tehtiin pienempiä julkisivumuutoksia ja sisäisiä muutoksia. Sisätilat muutettiin oleellisesti kaupungin viraston ja museon siirryttyä rakennukseen vuonna 1975.. 1990-luvulla rakennus tuli kokonaan rakennus siirtyi kokonaan museon käyttöön. Ympäristö on muuttunut merkittävästi. Nykyään graniittitalo on ainutkertainen arvorakennus muuttuneessa ympäristössä.

Suunnittelualue rajautuu Tuomiokirkkopuiston Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joten tätä asemakaavaa koskee erityisesti tavoite huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.



Kuna nykytilanteesta Tuomiokirkkopuiston puolelta

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT – tavoitteiden kokonaisuuksista kaikki (lukuun ottamatta Helsingin seudun erityiskysymyksiä) ovat tässä kaavatyoässä merkityksellisiä. Huomioon otettavat kokonaisuudet:

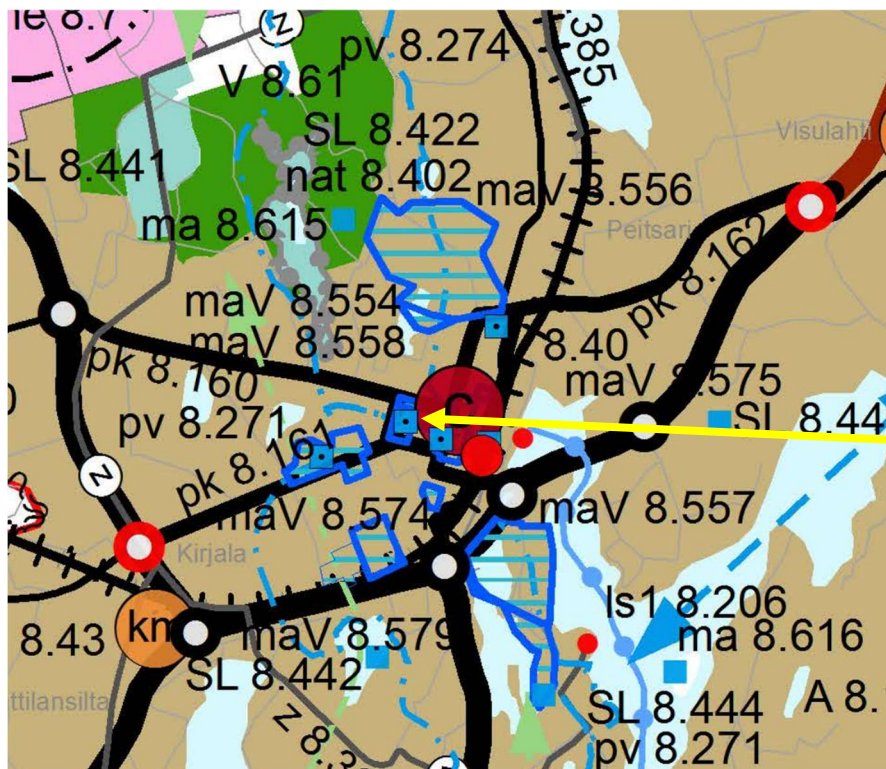
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016) ja vaihemaakuntakaava 4 (2024). Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet.

Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. (C) Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Mikkelin tuomiokirkko eli kulttuuriympäristön ja/ tai maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue (■) ja kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä kohde (■).

Maakuntakaavassa tontin graniittitalo on rakennussuojelukohde. Graniittitalo on maakunnallisesti arvokas suojelukohde.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella nuolella.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullut kantakaupungin osayleiskaava 2040. Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan ydinkeskustan keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuden, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriköimättömyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Suunnittelualue sijoittuu keskustakehän sisäpuolelle, joka on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.

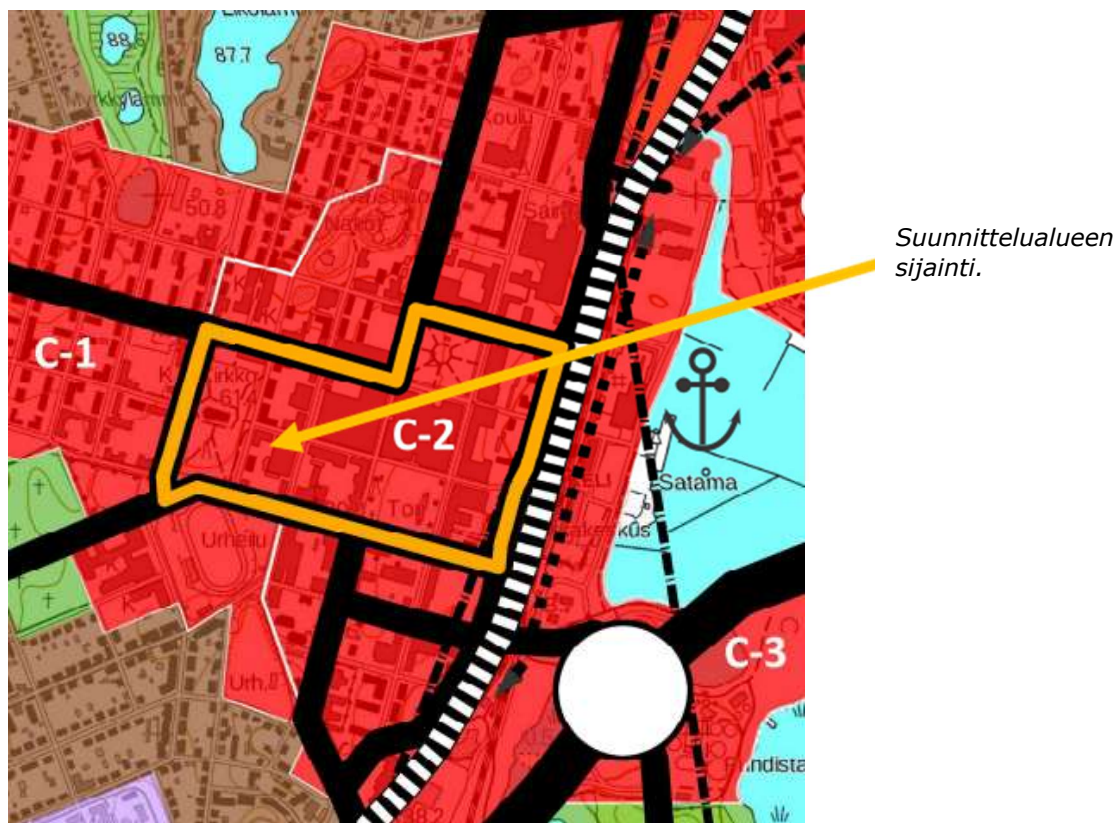
Liikenteen teemakartassa suunnittelualueelle on osoitettu pysäköintinormi, jonka tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla enintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä.

Vesitalous- teemakartassa määrätään, että suunnittelualueella hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.

Kulttuuriympäristö-teemakartassa suunnittelualueen graniittitalo on määritelty rakennussuojelukohteeksi. Lisäksi alue rajautuu Tuomiokirkkopuistoon ja Hallituskatuun, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Puistossa oleva Mikkelin tuomiokirkko on myös suojeltu.

Viherrakenne, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat-teemakartoilla ei ole suunnittelualuetta koskevia määräyksiä. Ristikadun toisella puolella oleva puisto kuuluu sinivihreään sydämeen, joka on ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta merkittävä alue.

Graniittitalo on suojeltu kantakaupungin yleiskaavassa suojelumerkinnällä SR138 MRL ja on maakunnallisesti arvokas kohde. Suojeluperusteena on Alueidenkäyttölaki § 30.



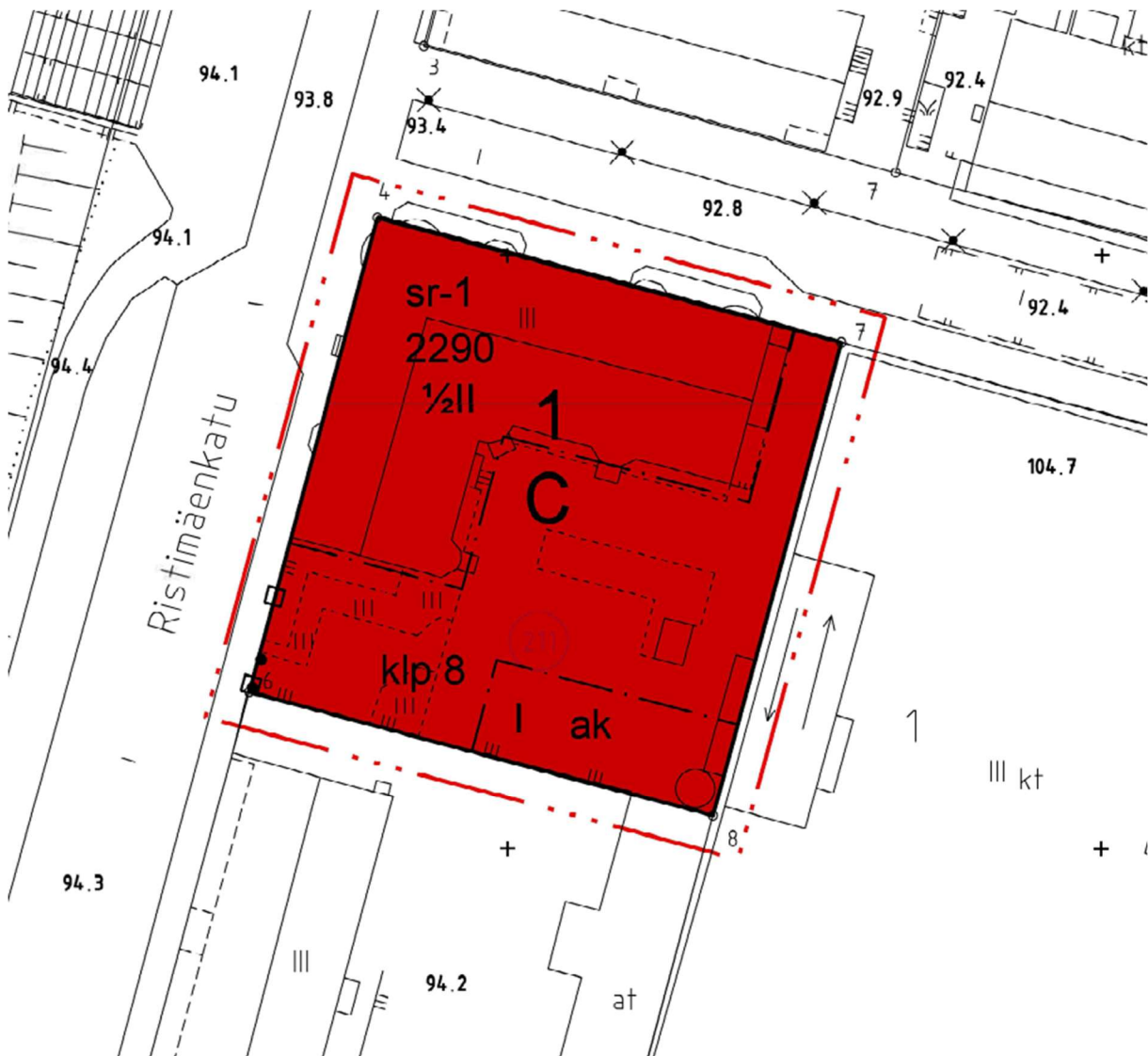
Ote Kantakaupungin osayleiskaava 2040 Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartasta. Aluetta koskee lisäksi liitekarttojen 1-7 määräykset.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 2.11.2020 hyväksytty asemakaava numero 964. Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kaavamääräyksissä on ohjeistettu, että alueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu- liike- ja toimistorakentamista.

Rakennusoikeutta tontilla on 2290 kem². Porrassalmenkadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on ½ II. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennukseen on määritetty SR1- suojelumerkintä. Merkintä tarkoittaa maakunnallisesti arvokasta suojeltavaa rakennusta tai sen osaa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ja sen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoa heikentävää korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten ja Etelä-Savon Ely-keskuksen lausunto.

Tontin kaakkoisnurkkaan on määritetty auton säilytyspaikan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusalue. Ristimäenkadun varteen on merkitty säilytettävä muuri.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 2020. Kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Maankäytösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäytösopimus.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (Alueidenkäyttölaki 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 kaavaselostuksessa.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.
- Rakennushistoriallinen selvitys 2017
- Alustavat rakennussuunnitelmat
- Kuntoarviot- ja tutkimukset

5. UUSI ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksessa kaupungin keskustaan sijoittuvaan kortteliin on tavoite saada asemakaavamerkintä, joka mahdollistaa muuntelumahdollisuuksia rakennuksen käyttötarkoituksesta. Luonnossuunnitelmissa korttelissa olevaan Graniittitaloon sijoittuu pääosin asumista. Kaavamuutoksessa on tarkoitus lisätä mahdollisuus kahdelle ullakkolisäkerrokselle ja muuttaa tontin sallittua kerrosalaa. Asemakaavan suojelumerkintää tarkastellaan kattomuutoksen ja pihan julkisivujen näkökannalta.

6. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (Alueidenkäyttölaki 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asuminen, työnteon 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)
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Riihisaari - Savonlinnan museo
 - Mikkelin vesilaitos

- o Etelä-Savon Energia Oy
- o Suur-Savon Sähkö Oyj
- o teleoperaattorit
- o asukasyhdistykset
- o Mikkelin Yrittäjät
- o Etelä-Savon Yrittäjät

7. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

Kaavas suunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

7.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikön tiloissa. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä 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 (Alueidenkäyttölaki 64 §).

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

Osallistamis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä järjestetään kaavakävely.

7.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä ja suunnitellaan kaavaratkaisun periaatteet. Laaditaan tarvittaessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikössä sekä kaupungin verkkosivuilla vähintään 30 päivän ajan. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnosta ja keskustellaan osallisten kanssa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Nähtävilläolokaudena osallisella on mahdollisuus antaa mielipide kaavaluonnoksesta (Alueidenkäyttölaki 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

7.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön sekä kaupungin verkkosivuilla 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolokaudena osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (Alueidenkäyttölaki 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen

teheille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotusta ja keskustellaan osallisten kanssa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

7.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Alueidenkäyttölain 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.

7.5 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 kaavatyon edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

8. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

9 / 2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
25.9.2025	Kaavakävely
9-10 / 2025	Valmisteluvaiheen aineisto nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1-3 / 2026	Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.
------------	---

HYVÄKSYMINE

5-9 / 2026	Kaavan hyväksyminen.
------------	----------------------

YHTEYSTIEDOT

Mikkelin kaupunki

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Kalle Räinen

Asemakaavapäällikkö

p. 044 794 2525

Rejlers rakentaminen Oy

Taina Jordan

p. 044 44 55 895

taina.jordan@rejlers.fi



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- C

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

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - -

Osa-alueen raja.
- 4

Kaupunginosan numero.
- KAU

Kaupunginosan nimi.
- 1

Korttelin numero.
- III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2 k III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- III U3/4

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 2750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- []

Rakennusala.
- [sr-1]

Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka kadunpuoleista graniittijulkisivun osaa ei saa purkaa. Rakennuksen graniittijulkisivuihin ei saa tehdä suojelurajoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto.
- [at/asr]

Auton säilytyspaikan, asuintilan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala.
- klp 8

Luku osoittaa kuinka monta tontin vaadituista autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 1 KLP korttelialueelle.
- []

Suojeltava aitarakennelma.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- 1 §

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot: pihapaikat 1 ap / 130 kem2, rakenteellinen pysäköinti 1 ap / 150 kem2.
- Palveluasunnot: 1 ap / 300 kem2.
- Liikahuoneistot: 1 ap / 50 kem2.
- Toimistot, ravintolat ja kokoustilat 1 ap / 70 kem2.
Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.
Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.
Rakennuksen pysäköintialueelta tulee osoittaa pysäköintipaikka liikkumiseisteille 1 kpl.
- 2 §

Polkupyöropaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot, liike- ja toimintilat 1 ppp / 50 kem2.

C- KORTTELIALUE

- 3 §

Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.
- 4 §

Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueelle.
- 5 §

Rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alla 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 6 §

Tonttia rajaava Ristimäenkadun puoleinen aitarakennelma on säilytettävä.
- 7 §

Rakennuksen muutoksessa tulee noudattaa asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelman (4.12.2025, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaoja) periaatetta.

Räystä:
- Rakennuksen kadun puoleinen räystäskorkeus on säilytettävä olemassa olevassa korkeudessa +103,630.

Vesikatto:
- Vesikattomuodon tulee olla mansardikatto.
- Vesikaton tulee alkaa vanhasta räystäskorkeudesta.
- Uuden vesikaton ylin korkeus on +110,00, joka saa olla enintään ± 0,3 metriä.
- Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu ja materiaalliltaan tiitaansinkkiä, joka täyttää pitkäikäisyyden ja kierrätettävyyden vaatimuksen.
- Kattoikkunoiden rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa.
- Kattolyhtyjen rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa. Kattolyhtyjen enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä.
- Rakennuksen vesikatolle, Hallituskadun ja Ristimäenkadun kulmaan voidaan sijoittaa torni tai muu tornimainen rakenteellinen aihe. Rakennelman korkeus sisältyy vesikaton +110.00 rajoitukseen.

Parvekkeet:
- Parvekkeet sallitaan lasitettavan kirrkaalla ja heijastamattomalla lasilla.
- Parvekkeiden syvyys saa olla enintään 2,5 metriä.
- 8 §

Korkeuslukemat on sidottu viralliseen korkeusjärjestelmään N2000.

Piharakennuksen rakentamista ohjaavat määräykset:
- Vesikaton muodon tulee olla pulpettikatto.
- Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu sinkitty pelti.
- Julkisivumateriaalin tulee rappaus. Rappauksen väritys tulee olla yhtenäinen ja kaupunkikuvaan sopiva (esim. vaaleat sävyt).
- Julkisivuissa sallitaan kierrätysmateriaalien käyttö, kunhan ne soveltuvat rakennusteknisesti ja esteettisesti ympäristöön.
- 9 §

Suojeltavat sisäosat:
- Porrashuoneiden porraskaitteet. Kaitteet säilytetään alkuperäisessä muodossaan ja pintakäsittelyssä, ellei konservointitarve muuta edellytä.
- Rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1. kerroksen tiloissa sijaitsevat alkuperäiset ruutulasiset sisäövet karneineen ja niihin liittyvät listaukset säilytetään.
Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listaukset ja puupilarit koristeineen säilytetään.
- Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan ja kunnostaa perinteisin menetelmin.
- PIHA- JA OLESKELUALUEET
- 10 §

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikki-alueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

11 §

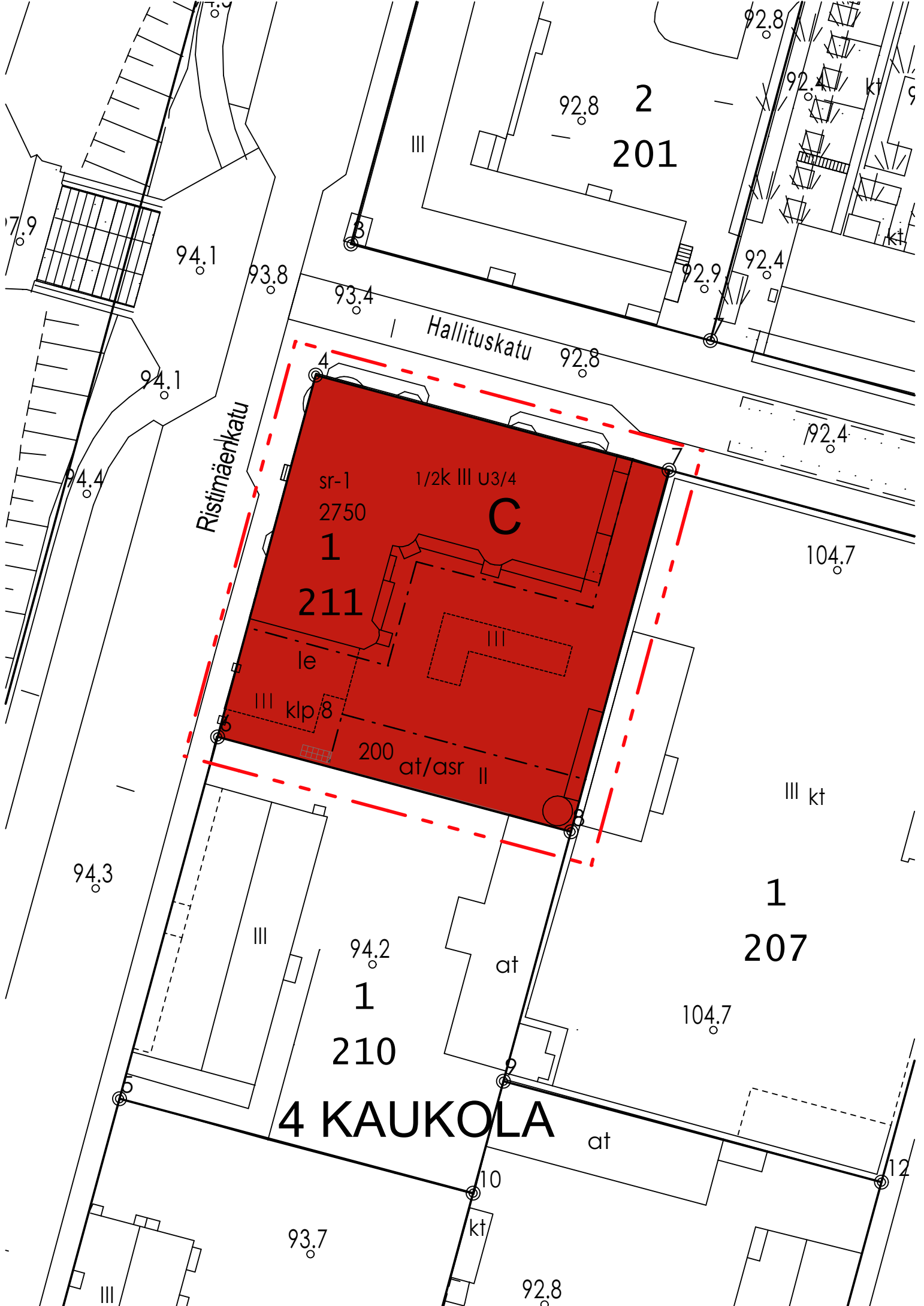
Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.

12 §

Pysäköintialueet ja korttelin pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että pohjavesitasapaino säilyy.

13 §

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- | MIKKELI | | ASEMAKAAVA/
ASEMAKAAVAN MUUTOS | | 1:500 |
|--|--|--|--|-------|
| Asemakaava koskee:
Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola)
1. korttelin kiinteistö nro 491-4-1-211 | | Asemakaavalla muodostuu:
Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola)
1. korttelin kiinteistö nro 491-4-1-211 | | |
| POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ALUEIDENKÄYTTÖLAIN
54A §:N VAATIMUKSET. | | VIREILLE TULO | | |
| MIKKELI | | 10.9.2025 | | |
| MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ | | KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA | | |
| JUKKA PIISPA | | 16.12.2025 §137 | | |
| MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE | | KAUPUNGINHALLITUS ALUST. | | |
| LAATI
REILERS RAKENTAMISEN OY | | 12.1.2026 §8 | | |
| PIIRT. | | NÄHTÄVILLÄ | | |
| TARK. | | 20.1.-20.2.2026 | | |
| MAKUTUS TOI | | KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT | | |
| MIKKELI | | KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT | | |
| ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ | | LAINVOIMAINEN | | |
| 24.3.2026 | | KALLE RÄINÄ | | |
| DNRO | | 2025-381 | | |
| NUMERO | | 1028 | | |
| LIITE 2 | | | | |



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



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



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

4

Kaupunginosan numero.

KAU

Kaupunginosan nimi.

1

Korttelin numero.

III

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

$1\frac{1}{2}$ k III

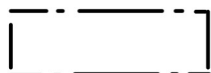
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

III U $\frac{3}{4}$

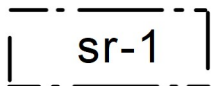
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2750

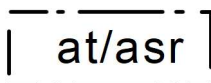
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka kadunpuoleista graniittijulkisivun osaa ei saa purkaa. Rakennuksen graniittijulkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto.



Auton säilytyspaikan, asuintilan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala.

klp 8

Luku osoittaa kuinka monta tontin vaadituista autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 1 KLP korttelialueelle.



Suojeltava aitarakennelma.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

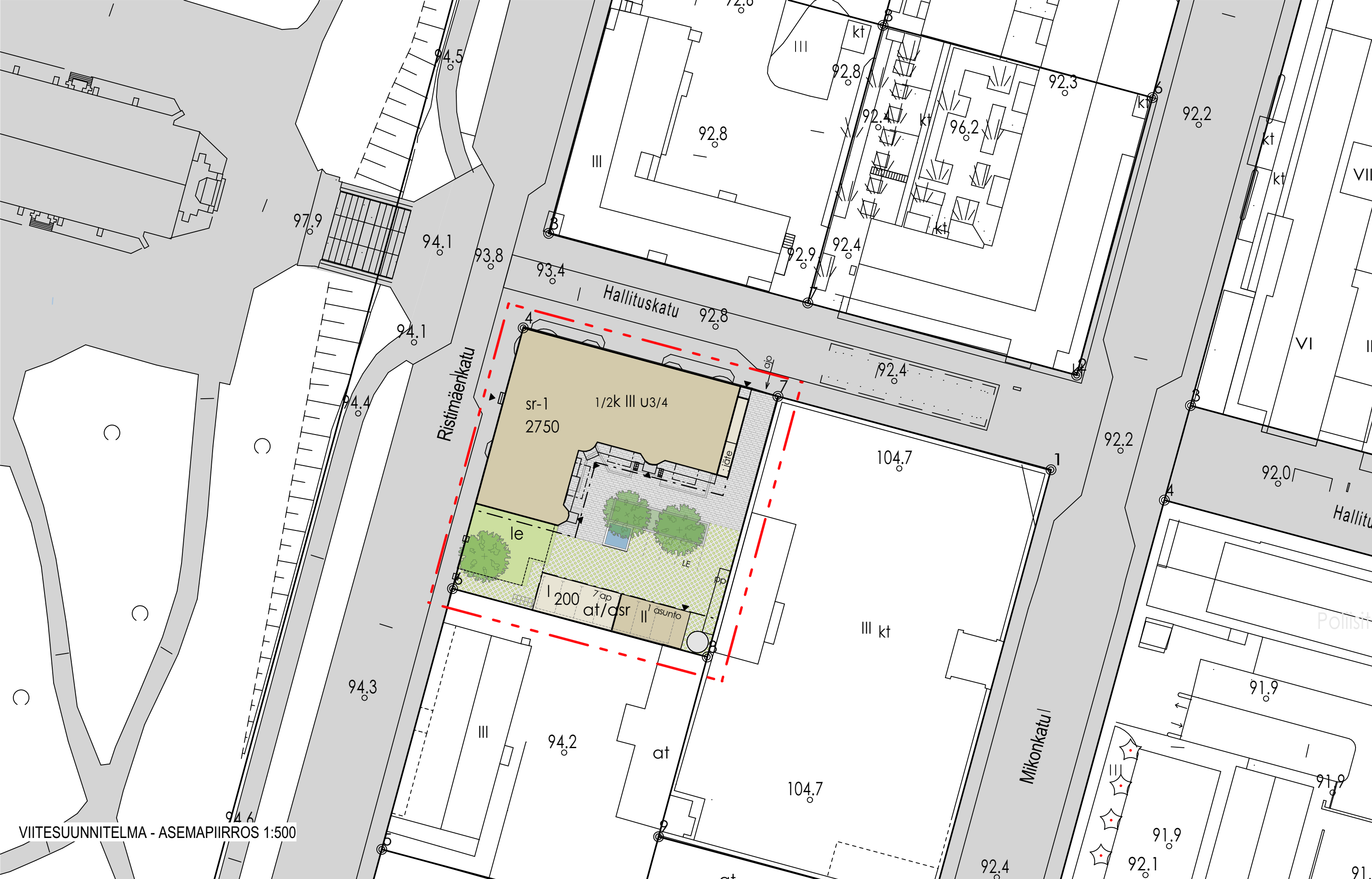
- 1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot: pihapaikat 1 ap / 130 kem2, rakenteellinen pysäköinti 1 ap / 150 kem2.
 - Palveluasunnot: 1 ap / 300 kem2.
 - Liikehuoneistot: 1 ap / 50 kem2.
 - Toimistot, ravintolat ja kokouksetilat 1 ap / 70 kem2.
- Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.
Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.
Rakennuksen pysäköintialueelta tulee osoittaa pysäköintipaikka liikkumisesteisille 1 kpl.
- 2 § Polkupyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot, liike- ja toimitilat 1 ppp / 50 kem2.

C- KORTTELIALUE

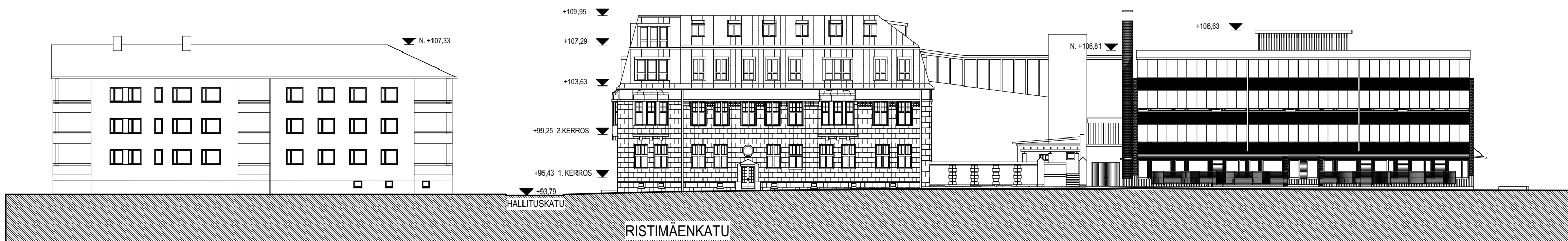
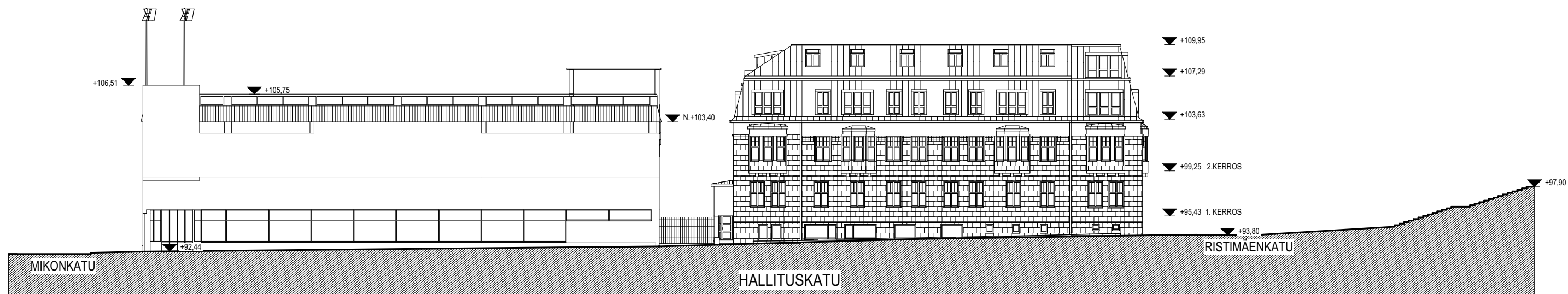
- 3 § Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.
- 4 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueelle.
- 5 § Rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alla 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 6 § Tonttia rajaava Ristimäenkadun puoleinen aitarakennelma on säilytettävä.
- 7 § Rakennuksen muutoksessa tulee noudattaa asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelman (4.12.2025, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaola) periaatetta.
- Räystä:
- Rakennuksen kadun puoleinen räystäskorkeus on säilytettävä olemassa olevassa korkeudessa +103,630.
- Vesikatto:
- Vesikattomuodon tulee olla mansardikatto.
 - Vesikaton tulee alkaa vanhasta räystäskorkeudesta.
 - Uuden vesikaton ylin korkeus on +110,00, joka saa olla enintään ± 0,3 metriä.
 - Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu ja materiaaliltaan titaanisinkkiä, joka täyttää pitkäikäisyyden ja kierrätettävyyden vaatimuksen.
 - Kattoikkunoiden rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa.
 - Kattolyhtyjen rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa. Kattolyhtyjen enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä.
 - Rakennuksen vesikatolle, Hallituskadun ja Ristimäenkadun kulmaan voidaan sijoittaa torni tai muu tornimainen rakenteellinen aihe. Rakennelman korkeus sisältyy vesikaton +110.00 rajoitukseen.
- Parvekkeet:
- Parvekkeet sallitaan lasitettavan kirkkaalla ja heijastamattomalla lasilla.
 - Parvekkeiden syvyys saa olla enintään 2,5 metriä.
- Korkeuslukemat on sidottu viralliseen korkeusjärjestelmään N2000.
- 8 § Piharakennuksen rakentamista ohjaavat määräykset:
- Vesikaton muodon tulee olla pulpettikatto.
 - Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu sinkitty pelti.
 - Julkisivumateriaalin tulee rappaus. Rappauksen värit tulee olla yhtenäinen ja kaupunkikuvaan sopiva (esim. vaaleat sävyt).
 - Julkisivuissa sallitaan kierrätysmateriaalien käyttö, kunhan ne soveltuvat rakennusteknisesti ja esteettisesti ympäristöön.
- 9 § Suojeltavat sisäosat:
- Porrashuoneiden porraskaiteet. Kaiteet säilytetään alkuperäisessä muodossaan ja pintakäsittelyssä, ellei konservointitarve muuta edellytä.
 - Rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1. kerroksen tiloissa sijaitsevat alkuperäiset ruutulasiset sisäovet karmeineen ja niihin liittyvät listoitukset säilytetään.
 - Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listoitukset ja puupilarit koristeineen säilytetään.
 - Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan ja kunnostaa perinteisin menetelmin.

PIHA- JA OLESKELUALUEET

- 10 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikki-alueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 11 § Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.
- 12 § Pysäköintialueet ja korttelin pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että pohjavesitasapaino säilyy.
- 13 § Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.



VIITESUUNNITELMA - ASEMAPIIRROS 1:500



VIITESUUNNITELMA KATULEIKKAUKSET 1:350



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ HALLITUSKADULTA



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ RISTIMÄENPUISTOSTA RISTIMÄENKADULLE



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ RISTIMÄENKADUN JA HALLITUSKADUN RISTEYKSESTÄ



VIITESUUNNITELMA - ILMAKUVA GRANIITTITALOSTA JA YMPÄRISTÖSTÄ



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ 1 SISÄPIHALTA



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ 2 SISÄPIHALTA



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ 3 SISÄPIHALTA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	4.12.2025
Kaavan nimi	Graniittitalo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.9.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1028
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1670	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1670

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,1670	100,00	2950	1,77	0,0000	660
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,1670	100,0	2950	1,77	0,0000	660
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1670	100,00	2950	1,77	0,0000	660
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,1670	100,0	2950	1,77	0,0000	660
C	0,1670	100,0	2950	1,77	0,0000	660
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

”Mikkelin 4. kaupunginosa (Kaukola)” saadut lausunnot OAS ehdotuksesta

Lausunto	Vastine
1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt suunnittelutyön vaikutusten arviointi ja selvitykset sekä tiedottaminen ja osallistumismahdollisuudet ovat kaavamuutoksen tarkoitukseen ja tavoitteisiin nähden hyvin mitoitettuja. Viranomaiskohtaan voisi ennakoiden täydentää, että 1.1.2026 alkaen valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto korvaa alueidenkäyttöä ja kaavoitusta ohjaavana viranmaisena Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen. Graniittitalo on maakunnallisesti merkittävä rakennuskohde, jonka arvot on osoitettu niin voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa kuin asemakaavassakin. ELY-keskus pitää kannatettavana, että tällä hetkellä tyhjillään olevalle kiinteistölle kehitetään aktiivisesti uutta käyttöä. Paras tae rakennuksen arvojen säilymiselle ja kunnon kohentumiselle on sen aktiivinen käyttö ja arvot huomioiva hoito. Graniittitalon muuttaminen asuinkäyttöön on perusteltua, onhan rakennus alkujaankin ollut asuinkäytössä. Rakennuksen muuntaminen viimeaikaisista näyttely- ja toimistotiloista takaisin asuinkäyttöön edellyttää huolellista suunnittelua, jotta muutos saadaan toteutettua rakennuksen erityisarvot huomioiden. Keskeinen suunnittelukysymys on kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisen rakennuksen korottamisen toteuttaminen siten, että muutokset ovat hallittuja rakennuksen arvokkaaseen julkisivuun ja sitä ympäröivään arvoympäristöön nähden. Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavamuutosalue sijoittuu Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan alueelle. Yleiskaavaan	Viite: Etelä-Savon ELY-keskus, lausunto ESAELY/1075/2025 (8.10.2025), Savonlinnan museo, lausunto 194-2025 (10.10.2025) Me allekirjoittaneet esitämme seuraavan vastineen Graniittitaloa koskeviin viranomaislausuntoihin. Molemmissa lausunnoissa korostetaan rakennuksen ja sen lähiympäristön sijoitumista valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Mikkelin hallitustorin ympäristöineen. Haluamme täsmentää, että varsinainen torialue rajautuu Porrassalmenkatuun, Maaherrankatuun, Raatihuoneenkatuun ja Hallituskatuun. Graniittitalon tontti sijaitsee näiden ulkopuolella; sen julkisivut avautuvat Ristimäenkadulle ja Hallituskadun päähän. Rakennus ei muodosta torin välitöntä lähiympäristöä, eikä sen vaikutus ulotu torin keskeisiin näkymiin. Rakennus näkyy torialueelle ainoastaan osittain, Stellan kauppakeskuksen sisäänkäynnin kohdalta. Graniittitalon välittömässä ympäristössä sijaitsevat As Oy Partinkartano, As Oy Siesunkulma, As Oy Mikonhovi ja Carlsonin tavaratalo. Nämä rakennukset muodostavat eri-ikäisen ja vaihtelevan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jota voidaan luonnehtia sekavaksi. Ristimäenkadun rakennuskanta vaihtelee huomattavasti sekä korkeudeltaan että materiaaleiltaan. Lähin rakennus, Ristimäenkatu 3, on räystäslinjaltaan suunnitellun korotuksen tasolla. Kirkkopuiston ylätasolta katsottuna uusi Graniittitalon kattoratkaisu sopeutuu ympäristöön hyvin, ja kesäisin katupuiden lehvästä peittää suurimman osan näkymistä. Rakennuksen korottaminen perustuu teknisiin ja terveydellisiin välttämättömyyksiin. Rakennusvalvonta ja terveystoimikunta eivät hyväksy rakennuslupaa ennen kuin haitta-aineet on poistettu kokonaan. Nykyiset ullakkorakenteet ja vesikatto ovat osittain huonokuntoisia ja sisältävät haitta-aineita, mikä edellyttää niiden täydellistä purkamista. Tällöin kysymys ei ole korjaus- tai muutostyöstä, vaan

Lausunto	Vastine
merkinnät ja määräykset antavat hyvän pohjan asemakaavan muutoksen ohjaamiseen. Osayleiskaavassa Graniittitalo sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C-2, Ydinkeskusta. Kaavamääräyksen mukaan muun ohella alueen suunnittelussa on huomioitava alueenkulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuvallinen laatu. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan täydennysrakentamisen tule olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Kaavamuutosalue rajautuu osayleiskaavassakin osoitettuun Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Mikkelin hallitustori ympäristöineen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tarpeen arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman maankäytömuutoksen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoihin. Lisäksi Graniittitalo on osoitettu kantakaupungin osayleiskaavassa rakennussuojelukohteena. Yleiskaavamääräyksen mukaan kohteen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Asemakaavamuutoksessa on tarpeen huomioida yleiskaavan ohjausvaikutuksen lisäksi, mitä aiotut muutokset tarkoittavat suhteessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiin. Graniittitalon tonttia koskevassa vuoden 2020 voimassa olevassa asemakaavassa rakennusta koskee sr-1-merkintä maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Kaavamääräyksen mukaan Rakennukseen ja sen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Lisäksi on annettu määräys: vesikatoille tehtävät muutokset/korjaukset tulee sovittaa vanhaan kattoon arkkitehtonisesti sopiviksi niin ulkonäön kuin mittasuhteen osalta. Kunnostustoimenpiteissä on käytettävä alkuperäisiä ja muutoin rakennuksen arkkitehtuuriin liittyviä aineita materiaaleja. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on	uudisrakentamisesta. Näin ollen voimassa olevan kaavan sr-1-merkintää, joka koskee vanhan katon säilyttämistä, ei voida soveltaa tilanteessa, jossa rakenteet joudutaan purkamaan turvallisuus- ja terveydellisistä syistä. Kaavamuutosta on ryhdytty laatimaan ELY-keskuksen aloitteesta, koska vuoden 2020 asemakaava ei enää vastaa rakennuksen todellista tilannetta eikä palvele nykyisiä käyttötavoitteita. Rakennus on siirtynyt yksityisomistukseen, ja sen kehittäminen asuinrakennukseksi edellyttää taloudellisesti ja teknisesti realistista ratkaisua. Arkkitehtisuunnittelu on perustunut tähän lähtökohtaan, ottaen huomioon rakennuksen arvot, kaupunkikuvalliset vaikutukset ja elinkaaritalouden. ELY:n ja museon lausunnot muodostavat tärkeän osan tätä kokonaisuutta, mutta ne eivät muuta tarvetta ratkaista katon ja ullakon uudistaminen rakennusteknisesti kestävästi. Kaavakävely 25.9.2025 osoitti, että yleisön suhtautuminen ehdotettuun ratkaisuun on ollut erittäin myönteinen. Rakennuksen uusi ilme on saanut kiitosta, ja erityisesti kadunkulman korotus – niin sanottu torni- tai lyhtyaihe – koettiin onnistuneeksi ja luontevaksi osaksi Mikkelin keskustan katukuvaa. Kulmatornin tarkoitus on tuoda luonnonvaloa ylämäkeen kulmahuoneistoon ja samalla viitata Mikkelin historiallisille kulmatorneille, joita esiintyi laajasti 1800-luvun lopun ja 1960-luvun rakennuksissa. Ehdotus on pitkän suunnitteluprosessin tulos ja perustuu teknisesti ja visuaalisesti parhaaseen ratkaisuun. Se ei jäljittele mitään tiettyä rakennustaiteen tyyliä, vaan muodostaa oman, nykyaikaiseen arkkitehtuuriin sovitettun kokonaisuuden, joka on sopusoinnussa rakennuksen muun katto-kerroksen muotokielen kanssa. Tavoitteena ei ole suojella rakennuksen uusia kattokerroksia, vaan säilyttää ja suojella graniittiset julkisivut ja niiden arkkitehtoniset ominaispiirteet. Korotuksen ja uuden vesikaton tarkoitus on varmistaa rakennuksen säilyminen, asuttavuus ja energiatehokkuus tulevaisuudessa. Suunnitelma ilmentää ajankohtaista arkkitehtuurin kehitystä ja osoittaa, että kulttuurihistoriallisten rakennusten uudistaminen voidaan toteuttaa arvokkaasti ja aikamme arkkitehtuuria kunnioittaen.

Lausunto	Vastine
keskustatoimintojen korttelialuetta C, ja sille saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista. Graniittitalosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntoarviot ja -tutkimukset. Ne antavat hyvän pohjan asemakaavamuutoksen suunnitteluun. Kaavamuutoksen mahdollistaman maankäyttömuutoksen vaikutuksia rakennuksen arvojen säilymiseen, RKY-alueeseen ja kaupunkikuvaan on tarpeen selvittää ja havainnollistaa havainnekuvilla. Kaupunkikuvallisesti tärkeitä ovat Ristimäenkadun näkymä ja tavoittelun muutoksen vaikutus kadunvarsirakennusten yhtenäiseen harjalinjaan, näkymät tuomiokirkon portailta ja Tuomiokirkkopuistosta sekä RKY-alue Hallituskadun näkymä. Havainnekuvissa on tarpeen hahmottaa Graniittitalo osana laajempaa katunäkymää. Selvityksiin pohjautuvassa kaavaratkaisussa ja -määräyksissä on tarpeen kiinnittää huomiota sekä rakennuksen arvokkaita osia, kuten julkisivua, koskeviin suojelumääräyksiin että kaavamuutoksessa mahdollistettavien muutostöiden ja lisärakentamisen toteuttamisen ohjaamiseen suhteessa rakennuksen arvoihin. Kaavamääräyksiä laadittaessa on hyvä arvioida myös rakennuksen arvokkaissa osissa, kuten julkisivussa, mahdollisesti tarvittavien muutos- ja kunnostustöiden ohjaamistarve sekä arvokaimpien sisätilojen suojelun tarve. Lopuksi ELY-keskus muistuttaa vielä alueidenkäyttölain mukaisista asemakaavan sisältövaatimuksista: asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja hävittämättä.	
2. Savonlinnan museo Mikkelin kaupunki ilmoittaa asemakaavan muuttamisesta. Muutos koskee kiinteistöä 491-4-1-211 osoitteessa Ristimäenkatu 5, jolla	ks. edellinen vastine

Lausunto	Vastine
graniittitalona tunnettu kivirakennus sijaitsee. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen takaisin asumiinseen painottuvaksi keskustakortteliksi ja tehostaa kiinteistön maankäyttöä. Kaavamuutoksessa päivitetään tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua räystäslinjaa muuttamatta. Kaavamuutoksessa rakennukseen lisätään mahdollisuus kahdelle ullakkolisäkerrokselle. Graniittitalon on suunnitellut lääninarkkitehti Armas Rankka ja se otettiin käyttöön v. 1914. Sen rakennutti kauppaneuvos David Pulkkinen posti- ja asuinrakennukseksi. Rakennuksen katto ja toinen kerros tuhoutuivat talvisodan pommituksissa ja korjausmuutokset suunnitteli arkkitehti Ragnar Ypyä. Marsalkka Mannerheim asui rakennuksessa 1941-1944 välisenä aikana. Rakennus siirtyi kaupungille 1970-luvulla, jolloin rakennuksessa tehtiin muutoksia varsinkin sisätiloissa ja rakennukseen sijoitettiin taidemuseo ja virastoja. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2019. Rakennus on graniittivuorauksellaan harvinaisuus maakunnassa ja Mikkelin keskusta-alueella harvoja kansallisromanttisen tyylin rakennuksia. Maakunnallisesti merkittävällä kohteella on rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohdetta koskee Etelä-Savon maakuntakaavassa (2020/2016) merkintä ma ja se rajoittuu maV-alueeseen. Kantakaupungin osayleiskaavassa (2019) kohdetta koskee merkinnät C-2 ja sr ja se rajoittuu RKY-alueeseen. Sr-määräyksen mukaan rakennus on rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. C-2 määräyksen mukaan mm. alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Voimassa olevassa	

Lausunto	Vastine
asemakaavassa (2020) kohdetta koskee mm. merkinnät sr-1, C ja yleismääräykset. Museo pitää tyhjillään olevan rakennuksen muuttamista takaisin asuinkäyttöön kannatettavana. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla tuomiokirkon ja RKY-alueen naapurissa. Havainnekuvat ihmisen tasolta ovat hyvä apu vaikutusten arvioinnissa. Varsinkin tuomiokirkon suunnalta on hyvä olla havainnekuvat, joissa myös naapurirakennuksia näkyy. Kohteesta on tehty rakennushistoriaselvitys (2017), joka on hyvänä tukena suunnittelussa. Kaavamuutoksessa kohteen kulttuurihistorialliset arvot tulee turvata, kuten yleiskaavamääräykset ja alueidenkäyttölaki (§ 54) edellyttävät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää lisärakentamisen ja kunnostus- ja muutostöiden ohjaukseen sekä vaikutusten arviointiin. Kaavaselostuksesta on hyvä käydä ilmi rakennuksen korottamisen perustelut ja suhde kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, varsinkin kun luonnossuunnitelma poikkeaa niin paljon voimassa olevan suht tuoreen asemakaavan yleismääräyksestä § 9. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa.	
3. ESE-Verkko Oy ESE – Verkko Oy:n mielestä tontin omistajan tulee varautua kaavan toteuttamisen yhteydessä sallimaan tontin alueelle sähkönjakeluverkon laittilojen sijoittaminen, mikäli tontilla nykyisin käytössä olevan sähköliittymän koko kasvaa niin paljon, että sen toteuttaminen vaatii uusien sähköverkon laittilojen rakentamista joiden sijoittaminen ei ole mahdollista tontin lähellä oleville yleisille alueille.	-

Lausunto	Vastine
Kaava-alueen ympäristö näyttää kuuluvan ainakin osittain Museoviraston RKY alueisiin, mikä rajoittaa laittilojen sijoittamista samoin kuin tontilla olevan rakennuksen suojeltu julkisivu.	
4. Etelä-Savon pelastuslaitos Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoituksen tässä vaiheessa ja lausuu kaavoituksen edetessä tarvittaessa lisää.	-
5. Telia Finland Oyj Teliällä ei ole lausuttavaa kyseisestä asemakaavasta.	-
6. Mikkeli-Seura ry Asiakohdassa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua räystäslinjaa muuttamatta. Samalla mahdollistetaan kaksi lisäkerrosta. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa kiinteistön kehittäminen takaisin asuinkäyttöön. Graniittitalo sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Tuomikirkkopuiston rakennetun ympäristön välittömässä läheisyydessä. Hankkeella on siten vaikutusta myös valtakunnallisiin rakennetun ympäristön arvoihin. Voimassa oleva yleiskaava velvoittaa ottamaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuvallisen laadun. Graniittitalo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kansallisromanttisia piirteitä omaava Graniittitalo on sekä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti että historiallisesti arvokas. Lähtökohtaisesti rakennuksen palauttaminen takaisin asuinkäyttöön on perusteltua rakennuksen käyttöhistoria huomioiden.	• "Graniittitalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti eheässä kokonaisuudessa, jossa mm. katuvarren rakennusten räystäslinjalla on erityinen merkitys." • "Tavoitteeksi asetettu räystäslinjan säilyminen ei näyttäisi sopeutuvan." Nykyisen räystäslinjan säilyminen on sovittu jo useissa käydyissä neuvotteluissa eri virastojen kanssa. Se tulee jäämään sellaisenaan nykyiselle kohdalle ja tarvittaessa rakennetaan juuri entisen kaltaisena uudelleen, mikä se tai sen osia joudutaan muista syistä purkamaan esim. vesikaton pellitys. Lisäksi on hankesuunnittelun aikana tutkittu erilaisia kattomuotoja. Kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan rakennuksen yläpohjassa ja vesikattorakenteissa on haitta-aineita. Ullakon ja vesikaton purku on pakon sanelema, niin se antaa loistavan mahdollisuuden tuoda uutta arkkitehtuuria yhdistettynä vanhaan. • "Lisäksi jää epäselväksi, mitkä ovat korotuksen tosiasialliset mitat huomioiden talotekniikka ja rakennepaksuudet."

Lausunto	Vastine
Graniittitalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti eheässä kokonaisuudessa, jossa mm. katuvarren rakennusten räystäslinjalla on erityinen merkitys. Tuomiokirkon ympäristön moninaiset arvot ja kaava-alueen erityinen merkitys perustelisivat vaihtoehtojen huolellista tutkimista, erityisesti arkkitehtonisten ominaispiirteiden ja kaupunkikuvallisten vaikutusten näkökulmasta. Hankkeesta järjestetyn kaavakävelyn ja esittelytilaisuuden yhteydessä oli nähtävillä alustavia vaihtoehtoja hankkeen toteuttamiseksi. Vaihtoehtoja käsillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainnekuvaa lukuun ottamatta ei ole kuitenkaan ole tuotu kaavahankkeen luonnosvaiheen aineistoksi, mitä Mikkeli-seura pitää valittavana puutteena. Jää myös epäselväksi onko osallisilla mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta. Havainnekuvan perusteella on nähtävissä, että aiottu kahden kerroksen korotus vaikuttaa kaupunkikuvallisesti massiiviselle. Tavoitteeksi asetettu räystäslinjan säilyminen ei näyttäisi sopeutuvan. Lisäksi jää epäselväksi, mitkä ovat korotuksen tosiasialliset mitat huomioiden talotekniikka ja rakennepaksuudet. Mikkeli-seura esittää vielä arvioitavaksi vaihtoehtoa, jossa korotus olisi esimerkiksi 1,5 kerroksinen ja arkkitehtonisesti eleettömämpi. Erityisesti havainnekuvan mukaista nurkan korostamista torniaiheella Mikkeli-seura ei pidä perusteltuna. Mikkeli-seura esittää myös luonnosvaiheen aineistoa täydennettäväksi kaavaluonnoksilla ja toivoo mahdollisuutta lausua niistä. Lopuksi seura toivoo erityisesti kiinnitettävän huomiota rakentamisen laatuun, myös materiaalivalinnoissa.	Hankesuunnittelun aikana on jo selvitetty kyseisiä asioita ja nämä tullaan huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa. Nykyaikaiset eristemateriaalit sallivat ohuempia paksuuksia. Kuitenkin on muistettava, että nykyiset määräykset vaativat asuntoihin monipuolisempaa talotekniikkaa kuin ennen, (mm. jäähdytys) jolloin laitteiston määrä on suurempi. Lisäksi on otettava huomioon palomääräyksistä johtuvat materiaalivalinnat. Todettakoon lisäksi, että v 2023 suunnittelun aikana tutkittiin 3 eri laajennusvaihtoehtoa, joissa oli kyse erillisen rakennuksen sijoittamisesta tontille. Nämä jouduttiin hylkäämään kustannussyistä, niiden osoittauduttua huomattavasti kalliimmiksi uuden porrashuoneen ja suuren ulkoseinämäärän takia. Myös tontin käyttö olisi ollut hankalaa ja laajennus olisi pienentänyt piha-aluetta ja sen valoisuutta huomattavasti. Lisäksi kahteen erilliseen 3 kerroksiseen rakennukseen ei olisi kannattanut tehdä 2 uutta hissiä, jolloin tuleva rakennus ei olisi ollut esteetön, kuten se nyt tulee pääosin olemaan.

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

Ristimäenkatu 5/ Graniittitalo

Hankkeen paikkakunta

Mikkeli

Kaavatyyppi

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen





Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

Heikkouksia

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1028 Graniittitalon asemakaavan muutos oli nähtävillä 20.1. – 20.2.2026 välisenä aikana ja asemakaavan muutoksesta saatiin 5 lausuntoa. Lupa- ja valvontaviraston ja Mikkeli Seura Ry:n lausuntoon on vastattu erillisinä vastineina osana liitettä 7.	
1. Itä-Suomen Elinvoimakeskus Ei lausuttavaa	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi
2. Etelä-Savon Pelastuslaitos Ei huomautettavaa	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi
3 .Telia Finland Oyj Ei lausuttavaa	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi
Itä-Suomen Lupa- ja valvontavirasto Mikkelin kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Graniittitalon asemakaavaehdotuksesta 20.2.2026 mennessä. Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustan ruutukaava-alueella Tuomiokirkkoa ympäröivään Ristimäenpuistoon rajautuen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen muuttamalla se takaisin asumiseen painottuvaksi ja lisäämällä tontin rakennusoikeutta 2290:sta 2950:een k-m2:iin. Kaavaehdotuksessa säilytetään rakennuksen katujulkisivun räystäskorkeus, mutta mahdollistetaan mm.yhden kerroksen ja yhden ullakkokerroksen rakentaminen nykyistä katto- muotoa muuttamalla sekä mm. lasitettujen parvekkeiden rakentaminen sisäpihan julkisivuihin. 1 Kaavahankkeen taustaa Vuonna 1914 valmistunut Graniittitalo suunniteltiin alun perin posti- ja asuinrakennukseksi. Vinkkelimallisen Graniittitalon katujulkisivut on vuorattu erikoisilla graniittiharkoilla ja se on harvoja selvästi kansallisromanttisia vaikutteita sisältäviä taloja	Kaavoittajan vastine: ks. lausunnot ja vastineet Liite 7

Etelä-Savossa. Rakennuksen alkuperäinen mansardikatto tuhoutui Talvisodan pommituksissa ja korvattiin uudella aumakatolla. 1970-luvulla rakennus siirtyi kaupungin omistukseen ja muutettiin virasto- ja taidemuseokäyttöön. Rakennus on ollut tyhjiään sisäilmaongelmien vuoksi vuodesta 2019 alkaen.

Graniittitalon kehittämisestä asuinkäyttöön on neuvoteltu Mikkelin kaupungin, kiinteistönomistajan ja hankkeen suunnittelijoiden sekä viranomaisten (alueellinen vastuumuseo, Museovirasto ja Etelä-Savon ELY-keskus) kesken joulukuusta 2023 alkaen. Osapuolet ovat olleet yhtä mieltä siitä, että rakennuksen kehittämiseksi esitetyt toimenpiteet edellyttävät voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Yhtä mieltä ollaan myös siitä, että rakennuksen ulko-vaippaa tulee voida muuttaa siten, että kiinteistö saadaan tehokkaampaan käyttöön rakennuksen arvot säilyttäen.

Lupa- ja valvontaviraston edeltäjä Etelä-Savon ELY-keskus on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) antamassaan lausunnossa (08.10.2025) sekä hankkeesta pidetyissä lukuisissa neuvotteluissa todennut kiinteistön kehittämishankkeen erittäin tarpeelliseksi ja korostanut muutosten yhteensovittamista rakennuksen arvoihin.

2 Lupa- ja valvontaviraston näkemys

Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) mukaan Lupa- ja valvontaviraston tehtävä on valvoa, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat (AKL 18 §). AKL 54 §:n mukaan on asemakaavaa laadittaessa otettava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaavahuomioon. Saman säännöksen mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen

liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Rakennuksen suojeluarvojen yhteensovittaminen nykyisiin rakentamista ohjaaviin säännöksiin ja asumisen laatuvaatimuksiin on poikkeuk-

sellisen vaativa suunnittelutehtävä, johon kiinteistönomistaja suunnitteli joineen on paneutunut kiitettävällä tavalla. Graniittitalon rakennushistoriallinen arvo on osittain sen materiaaleissa ja pahiten vaurioituneiden rakenteiden uusimisen myötä osa näistä arvoista vääjäämättä menetetään. Kaa-voitustehtävän haasteena on arvioida kuinka paljon ja millaisia muutoksia rakennukseen voidaan tehdä ilman, että sen kulttuurihistoriallinen arvo merkittävästi heikkenee.

Lupa- ja valvontaviraston edeltäjä ELY-keskus on käydyissä neuvotteluissa ja OAS-lausunnoissaan.

todennut seuraavaa:

- suunnittelun lähtökohtana tulee olla voimassa oleva asemakaava (2020) ja sen rakennukseen kohdistuva suojelumerkintä
- suojelu koskee rakennuksen kaikkia julkisivuja ja myös sisäpihan julkisivujenmuutosten tulee olla perusteltuja ja maltillisia; lasitetut parvekkeet eivät sovellu kohteeseen
- rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella muuttaa rakennusta ja sen suhdetäympäristöönsä liikaa
- vaikka kattorakenteet joudutaan uusimaan, tulee ratkaisun perustua suojellun rakenteen muotoon ja materiaaleihin; seinien vähäinen korottaminen on mahdollista, mutta katon muoto tulee säilyttää aumakattona

Lupa- ja valvontaviraston johtopäätökset kaavaehdotuksesta

Lupa- ja valvontavirasto katsoo Graniittitalon maltillisen korottamisen ja siten ullakkokerroksen mahdollistamisen tässä tapauksessa perustelluksi. Niin ikään Lupa- ja valvontavirasto pitää pihan julkisivuihin tehtäviä muutoksia – mm. parvekkeet –

lähtökohtaisesti mahdollisina. Sallimalla kaksi lisäkerrosta ja pihajulkisivujen merkittävän muuttamisen (jopa purkamisen?) sekä määräämällä rakennukseen mansardikaton kaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa rakennuksen kulttuuriympäristöarvojen niin merkittävän heikentämisen, että Lupa- ja valvontavirasto katsoo sen hävittävän rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja niin Graniittitalon oman rakennushistorian kuin kaupunkikuvan osalta ollen siten AKL 54 §:n vastainen.

3 Perustelut

3.1 Kaavatilanne

Kaavaselostuksen kuvaus kohteen kaavatilanteesta on erittäin puutteellinen: selostuksesta puuttuu kokonaan tieto rakennukseen sekä maakunta- että yleiskaavassa osoitetuista suojelumerkinnöistä eikä voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä esitetä lainkaan (ovat kyllä OAS:ssa). Siten Lupa- ja valvontavirasto katsoo

tarpeelliseksi kerrata kaavatilanteen lausunnossaan.

Maakuntakaava

Graniittitalo on Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 2010, päivitetty 2016) osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristön kohteeksi (*A 8.1 Mikkelin taajama-alue: Graniittitalo, M*).

Yleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa Mikkelin Kantakaupungin osayleiskaava 2040

(hyväksytty 2019), jossa suunnittelualue sijoittuu *C-2 Ydinkeskusta / Keskustatoimintojen alueelle*. Aluemerkinnän määräyksenä todetaan mm. seuraavaa: *Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuuri-*

historialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta.

Lisäksi itse Graniittitalo on osoitettu kohdemerkinnällä *Rakennussuojelukohde* (sr 138), jonka kaavamääräys on seuraava:

Rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Kohteiden arvo ja ominaispiirteet on esitetty kaavaselostuksessa. Sr-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §.

Suunnittelumääräys: Arvokkaita kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa.

Yleiskaavan kaavaselostuksessa kohteen arvosta ja ominaispiirteistä todetaan seuraavaa: *Arkkitehti Armas Rankan suunnittelema asuin- ja postitalo vuodelta 1912. Kansallisromanttisvaikutteinen tyylillinen harvinaisuus alueella ja maakunnassa. Marsalkka Mannerheim on asunut talossa. Tuomio-kirkko-rautatieasema -akselin avainrakennuksia.*

Kuten yleiskaavan kaavaselostuksesta edellä käy ilmi, Graniittitalo myös rajaa

valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (*Mikkelin hallitustori ympäristöineen*; Museovirasto, RKY 2009).

Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan (ESKU) sisältyvän inventoinnin mukaan Graniittitalo on maakunnallisesti merkittävä rakennus, jolla on sekä rakennushistoriallisia

että maisemallisia arvoja.

Voimassa oleva asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa (hyväksytty 2020) suunnittelualue sijoittuu *Keskusta-toimintojen korttelialueelle* (C). Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2290 k-m² ja kerrosluvuksi ½II. Graniittitalo on osoitettu merkinnällä sr-1, jonka

kaavamääräys on seuraava: *Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ja sen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen ja Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto.*

Lisäksi tontille on osoitettu *Säilytettävä muuri* sekä rakennusala auton säilytyspaikalle ja varastotiloille.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä todetaan mm. seuraavaa:

9 § Vesikatoille tehtävät muutokset/korjaukset tulee sovittaa vanhaan kattoon arkkitehtonisesti sopiviksi niin ulkoon kuin mittasuhteen osalta. Kunnostustoimenpiteissä on käytettävä alkuperäisiä ja muutoin rakennuksen arkkitehtuuriin liittyviä aitoja materiaaleja.

3.2 Kaavatilanne

Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan asemakaavaan

Kaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on säilytetty Keskustatoimintojen alueena (C), mitä Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä ratkaisuna sen mahdollistaessa rakennukseen edelleen monipuolista käyttöä.

Tontin rakennusoikeutta on nostettu 2290:sta 2950:een k-m²:iin, josta 200 k-m²

on osoitettu tontin sisäpihalle 2-kerroksiselle asuin-varasto-autotallirakennukselle.

Ehdotuksen merkittävin muutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan on Graniittitalon suojelun huomattava heikennys: kun nykyisessä kaavassa suojeluarvoja heikentävien korjaus- ja muutostöiden kieltä kohdistuu koko rakennukseen, on niihin kaavaehdotuksessa sisällytetty ainoastaan rakennuksen graniittijulkisivut (selostuksen mukaan myöskään ikkunat ja ovet eivät kuulu suojelun piiriin). Toinen huomattava muutos on kerroskorkeuden ($\frac{1}{2}$ II) nostaminen yhdellä kokonaisella kerroksella sekä $\frac{3}{4}$ - kokoluokan ullakkokerroksella ($> \frac{1}{2}$ k III U3/4). Kaavassa myös määrätään uudeksi kattomuodoksi mansardikatto ja sallitaan kattoikkunoiden ja -lyhtyjen rakentaminen korotusosaan. Rakennuksen kulmaan sallitaan lisäksi 2-kerroksinen torniaihe. Sisäpihan puoleiset seinät eivät sisälly suojeluun, vaan niille saa mm. rakentaa lasitettuja parvekkeita, muuttaa ja tehdä uusia aukotuksia sekä nostaa räystäskorkeutta.

Parannuksena nykyiseen kaavaan ehdotuksessa on suojeltu säilyneitä sisätilojen rakennusosia.

Vaikutusten arviointi

Kaavaa varten on laadittu varsin ansiokkaita selvityksiä ja tarkasteltu erilaisia toteutusvaihtoehtoja tavoitteena löytää ratkaisu, joka sekä säilyttäisi kohteen kulttuurihistorialliset arvot että olisi taloudellisesti toteutamiskelpoinen ja vastaisi nykyisiin asumistarpeisiin. Kaavaselostukseen on syytä lisätä tiivistelmä tehdyistä selvityksistä ja tarkastelluista vaihtoehdoista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolon jälkeen on laadittu varsin

hyödyllisiä havainnekuvia, joista käy ilmi kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset ja suhde viereisiin rakennuksiin, katunäkymiin ja RKY-alueelle.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa mm. todetaan lisäkerrosten ja uuden kattomuodon vahvistavan rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä ja korostavan sen alkupe- räistäarkkitehtonista ilmettä. Lupa- ja val- vontavirasto ei yhdy arvioon, vaan pitää vii- tesuunnitelman korotusta paitsi perusteet- tomana, myös kaikkiaan raskaana ja levot- tomana ja katsoo sen muuttavan merkittä- västi rakennuksen mittasuhteita. Virasto katsoo Graniittitalon merkittävän korotuk- sen ja massiivisuuden häiritseväksi myös suhteessa katunäkymiin ja viereisiin raken- nuksiin. Sijainti puiston laidalla näkyvällä paikalla korostaa rakennuksen maisemallis- ta merkitystä, jolloin myös siihen tehtävät muutokset vaikuttavat naapurustoa laa- jemmalle alueelle. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu kaavaehdotuksen suhdetta voimas- sa olevaan yleiskaavaan, mitä Lupa- ja val- vontavirasto pitää merkittävänä puutteena.

Muita huomioita

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ympä- ristöministeriön maakunta-, yleis- ja asema- kaavojen kaavamääräysten ja kaavakohtei- den esitystavasta antamasta asetuksesta (311/2024) sekä asemakaavan selostusta koskevasta maankäyttö- ja rakennusasetuk- sen (MRA 895/1999) 25 §:stä. Lisäksi tode- taan, että kaikkien kaavaan liittyvien selvi- tysten tulee olla osallisten käytettävissä kaavan nähtävilläoloaikana

3.3 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että mah- dollistaessaan Graniittitalon kulttuuriympä- ristöarvojen merkittävän heikentämisen

<i>kaavaehdotus ei noudata yleiskaavan vaatimusta kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilymisestä ollen siten AKL 54.1 §:n vastainen. Niin ikään Lupa- ja valvontavirasto katsoo kuvamallinnusten osoittavan, ettei kaavaehdotus toteuta yleiskaavan määräyksiä myöskään kaupunkikuvallisen laadun ja kaupunkirakenteen sopeutumisen osalta.</i>	
Mikkeli-Seura ry Mikkeli-Seura kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa asemakaavaehdotuksesta seuraavaa. Graniittitalon palauttaminen asuinkäyttöön on perusteltua ja ylipäänsä sopivan käyttötarkoituksen löytäminen kohteelle on erittäin toivottavaa. Seura on tuonut aiemmassa lausunnossaan esiin haasteen hankkeen sopeuttamisessa kaupunkikuvaan. Hankkeesta ei ole laadittu kaavaluonnosta ja siten Mikkeli-Seura voi arvioida kaavan tosiasiallista sisältöä vasta käsillä olevassa ehdotusvaiheessa. Kaavan käyttötarkoitusta kuvaava merkintä C mahdollistaa kohteen moninaisen käytön. Epäselväksi kuitenkin jää, miten eri käyttötarkoituksen tuottamia vaikutuksia on arvioitu. Havainnekuvat on laadittu mitä ilmeisemmin lähtökohtaisesti asumiselle. Rakennus on merkitty asemakaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä sr ja määräyksellä, jonka mukaan graniittijulkisivu tulee säilyttää eikä siihen saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä muutoksia. Yleismääräyksiin on liitetty määräyksiä myös sisätilojen osalta. Graniittitalo on kuitenkin kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas ja siten suojelumääräyksen tulisi kattaa tarkoituksenmukaisella tavalla koko rakennus. Mikkeli-Seura esittää suojelumääräyksen laajentamista koskemaan erityisesti myös Hallituskadun puolella oleva sisään-	Kaavoittajan vastine: ks. lausunnot ja vastineet Liite 8

käynti, nk. Marskin rappu, josta oli aikoi-
naan ainoa sisäänkäynti Mannerheimin
asuntoon. Kaavaselostuksen liitteenä ole-
vien havainneaineistojen pohjalta haasteen
kaupunkikuvaan sovittamisessa muodosta-
vat nurkan torniaihe sekä arkkitehtonisesti
raskaat kattolyhdyt. Rakennuksen sisäpihan
puolella alkuperäinen, graniittijulkisivuille
vastapainon muodostama eleetön arkkiteh-
tuuri hämärtyy arkkitehtonisesti voimak-
kaan elementin luovan parvekerivistön
vuoksi. Muutosta korostavat havainneku-
vissa esitetyt lasiset katokset ovien yläpuo-
lella sekä pihan jäsentely ja pinnoittaminen
erilaisin kivikonstruktioin.

Mikkeli-Seura esittää suojelumääräyksen
täsmentämistä ja rakennuksen ominaispiir-
teiden huolellista huomiointia rakennus-
suunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa. Mi-
käli rakennukseen tulee lähinnä asumista,
olisi hyvä huolellisesti arvioida riittääkö pi-
ha-alue tarvittaviin asumisen laatua ja viih-
tyisyyttä turvaaviin ratkaisuihin.

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne ei olennaisesti muutu

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?

Tärkeä

Vastauksesi: On valittu perustellusti ilmastokestävin ratkaisu säilyttämisen ja purkamisen välillä sekä materiaalivalintojen suhteen.

Hyvä vastaus

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus

Tärkeä

Vastauksesi: Kiertotaloudelle on edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja pystytään hyödyntämään.

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa ei ole tarkasteltu tai ei pystytä ottamaan huomioon.

Heikko vastaus

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, löydetty hyvät ratkaisut ja varmistettu määräyksin niiden toteutuminen.

Hyvä vastaus

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaat säilyvät merkittävästi osin.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala säilyy nykyisellään.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?

Tärkeä

Vastauksesi: Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Autoliikenne pysyy nykyisellään.

2. Onko alueella monipuolisesti kävellessä saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista:

asuminen, työpaikat, palvelut, harrastukset.

Hyvä vastaus

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?

Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty useita keinoja vaikuttaa asiaan.

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?

Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty jonkin verran keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.

Hyvä vastaus

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?

Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty useita keinoja edistää viihtymistä ja toteutuminen on varmistettu kaavaratkaisussa.

Hyvä vastaus

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaava aiheuta niitä.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueen historia ja omaleimaisuus ja olevan rakennetun ympäristön säilyttäminen on huomioitu koko ratkaisun perustana.

Hyvä vastaus

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tutkittu tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.)

Tärkeä

Vastauksesi: Asia on huomioitu joko lämmityksen tai viilennyksen osalta.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet?

Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuisissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon monin tavoin, kuten optimoimalla jätepisteiden sijainti, varautumalla alueen yhteiseen jätteenkeräysjärjestelmään tai optimoimalla jätteenkuljetusten reitit siten, että liikennevaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Hyvä vastaus

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta) Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.) Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta? Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvuuksia ja niiden turvaamiskeinoja.

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)? Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: On selvitetty pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty useampia ratkaisuja.

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty useampia keinoja.

Mikkelin kaupunki
kirjaamo@mikkeli.fi

Lausuntopyyntö 20.01.2026

Lausunto Graniittitalon asemakaavamuutoksen ehdotuksesta; Mikkel

Mikkelin kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Graniittitalon asemakaavaehdotuksesta 20.2.2026 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustan ruutukaava-alueella Tuomiokirkkoa ympäröivään Ristimäenpuistoon rajautuen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen muuttamalla se takaisin asumiseen painottuvaksi ja lisäämällä tontin rakennusoikeutta 2290:sta 2950:een k-m²:iin. Kaavaehdotuksessa säilytetään rakennuksen katujulkisivun räystääskorkeus, mutta mahdollistetaan mm. yhden kerroksen ja yhden ullakkokerroksen rakentaminen nykyistä kattomuotoa muuttamalla sekä mm. lasitettujen parvekkeiden rakentaminen sisäpihan julkisivuihin.

1 Kaavahankkeen taustaa

Vuonna 1914 valmistunut Graniittitalo suunniteltiin alun perin posti- ja asuinrakennukseksi. Vinkkelimallisen Graniittitalon katujulkisivut on vuorattu erikokoisilla graniittiharkoilla ja se on harvoja selvästi kansallisromanttisia vaikutteita sisältäviä taloja Etelä-Savossa. Rakennuksen alkuperäinen mansardikatto tuhoutui Talvisodan pommituksissa ja korvattiin uudella aumakatolla. 1970-luvulla rakennus siirtyi kaupungin omistukseen ja muutettiin virasto- ja taidemuseokäyttöön. Rakennus on ollut tyhjiillään sisäilmaongelmien vuoksi vuodesta 2019 alkaen.

Graniittitalon kehittämisestä asuinkäyttöön on neuvoteltu Mikkelin kaupungin, kiinteistönomistajan ja hankkeen suunnittelijoiden sekä viranomaisten (alueellinen vastuumuseo, Museovirasto ja Etelä-Savon ELY-keskus) kesken joulukuusta 2023 alkaen. Osapuolet ovat olleet yhtä mieltä siitä, että rakennuksen kehittämiseksi esitetyt toimenpiteet edellyttävät voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Yhtä mieltä ollaan myös siitä, että rakennuksen ulkovaippaa tulee voida muuttaa siten, että kiinteistö saadaan tehokkaampaan käyttöön rakennuksen arvot säilyttäen.

Lupa- ja valvontaviraston edeltäjä Etelä-Savon ELY-keskus on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) antamassaan lausunnossa (08.10.2025) sekä hankkeesta pidetyissä lukuisissa neuvotteluissa todennut kiinteistön kehittämishankkeen erittäin tarpeelliseksi ja korostanut muutosten yhteensovittamista rakennuksen arvoihin.

2 Lupa- ja valvontaviraston näkemys

Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) mukaan Lupa- ja valvontaviraston tehtävä on valvoa, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat (AKL 18 §). AKL 54 §:n mukaan on asemakaavaa laadittaessa otettava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava huomioon. Saman säännöksen mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Rakennuksen suojeluarvojen yhteensovittaminen nykyisiin rakentamista ohjaaviin säännöksiin ja asumisen laatuvaatimuksiin on poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä, johon kiinteistönomistaja suunnittelijoineen on paneutunut kiitettävällä tavalla. Graniittitalon rakennushistoriallinen arvo on osittain sen materiaaleissa ja pahiten vaurioituneiden rakenteiden uusimisen myötä osa näistä arvoista vääjäämättä menetetään. Kaavoitustehtävän haasteena on arvioida kuinka paljon ja millaisia muutoksia rakennukseen voidaan tehdä ilman, että sen kulttuurihistoriallinen arvo merkittävästi heikkenee.

Lupa- ja valvontaviraston edeltäjä ELY-keskus on käydyissä neuvotteluissa ja OAS-lausunnossaan todennut seuraavaa:

- suunnittelun lähtökohtana tulee olla voimassa oleva asemakaava (2020) ja sen rakennukseen kohdistuva suojelumerkintä
- suojelu koskee rakennuksen kaikkia julkisivuja ja myös sisäpihan julkisivujen muutosten tulee olla perusteltuja ja maltillisia; lasitetut parvekkeet eivät sovellu kohteeseen
- rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella muuttaa rakennusta ja sen suhdetta ympäristöönsä liikaa
- vaikka kattorakenteet joudutaan uusimaan, tulee ratkaisun perustua suojellun rakenteen muotoon ja materiaaleihin; seinien vähäinen korottaminen on mahdollista, mutta katon muoto tulee säilyttää aumakattona

Lupa- ja valvontaviraston johtopäätökset kaavaehdotuksesta

Lupa- ja valvontavirasto katsoo Graniittitalon maltillisen korottamisen ja siten ullakkokerroksen mahdollistamisen tässä tapauksessa perustelluksi. Niin ikään Lupa- ja valvontavirasto pitää pihan julkisivuihin tehtäviä muutoksia – mm. parvekkeet – lähtökohtaisesti mahdollisina. Sallimalla kaksi lisäkerrosta ja pihajulkisivujen merkittävän muuttamisen (jopa purkamisen?) sekä määräämällä rakennukseen mansardikaton kaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa rakennuksen kulttuuriympäristöarvojen niin merkittävän heikentämisen, että Lupa- ja valvontavirasto katsoo sen hävittävän rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja niin Graniittitalon oman rakennushistorian kuin kaupunkikuvan osalta ollen siten AKL 54 §:n vastainen.

3 Perustelut

3.1 Kaavatilanne

Kaavaselostuksen kuvaus kohteen kaavatilanteesta on erittäin puutteellinen: selostuksesta puuttuu kokonaan tieto rakennukseen sekä maakunta- että yleiskaavassa osoitetuista suojelumerkinnöistä eikä voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä esitetä lainkaan (ovat kyllä OAS:ssa). Siten Lupa- ja valvontavirasto katsoo tarpeelliseksi kerrata kaavatilanteen lausunnossaan.

Maakuntakaava

Graniittitalo on Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 2010, päivitetty 2016) osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristön kohteeksi (A 8.1 Mikkelin taajama-alue: Graniittitalo, M).

Yleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa Mikkelin Kantakaupungin osayleiskaava 2040 (hyväksytty 2019), jossa suunnittelualue sijoittuu C-2 Ydinkeskusta / Keskustatoimintojen alueelle. Aluemerkinnän määräyksessä todetaan mm. seuraavaa:

Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta.

Lisäksi itse Graniittitalo on osoitettu kohdemerkinnällä Rakennussuojelukohde (sr 138), jonka kaavamääräys on seuraava:

Rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Kohteiden arvo ja ominaispiirteet on esitetty kaavaselostuksessa. Sr-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §.

Suunnittelumääräys: Arvokkaita kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa.

Yleiskaavan kaavaselostuksessa kohteen arvosta ja ominaispiirteistä todetaan seuraavaa:

Arkkitehti Armas Rankan suunnittelema asuin- ja postitalo vuodelta 1912. Kansallisromanttisvaikutteinen tyyllinen harvinaisuus alueella ja maakunnassa. Marsalkka Mannerheim on asunut talossa. Tuomiokirkko-rautatieasema -akselin avainrakennuksia.

Kuten yleiskaavan kaavaselostuksesta edellä käy ilmi, Graniittitalo myös rajaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Mikkelin hallitustori ympäristöineen; Museovirasto, RKY 2009).

Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan (ESKU) sisältyvän inventoinnin mukaan Graniittitalo on maakunnallisesti merkittävä rakennus, jolla on sekä rakennushistoriallisia että maisemallisia arvoja.

Voimassa oleva asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa (hyväksytty 2020) suunnittelualue sijoittuu *Keskustatoimintojen korttelialueelle* (C). Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2290 k-m² ja kerrosluvuksi ½II. Graniittitalo on osoitettu merkinnällä sr-1, jonka kaavamääräys on seuraava:

Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ja sen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisten ja Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto.

Lisäksi tontille on osoitettu *Säilytettävä muuri* sekä rakennusala auton säilytyspaikalle ja varastotiloille.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä todetaan mm. seuraavaa:

9 § Vesikatoille tehtävät muutokset/korjaukset tulee sovittaa vanhaan kattoon arkkitehtonisesti sopiviksi niin ulkonäön kuin mittasuhteen osalta. Kunnostustoimenpiteissä on käytettävä alkuperäisiä ja muutoin rakennuksen arkkitehtuuriin liittyviä aitoja materiaaleja.

3.2 Kaavaehdotus

Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan asemakaavaan

Kaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on säilytetty *Keskustatoimintojen alueena* (C), mitä Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä ratkaisuna sen mahdollistaessa rakennukseen edelleen monipuolista käyttöä. Tontin rakennusoikeutta on nostettu 2290:sta 2950:een k-m²:iin, josta 200 k-m² on osoitettu tontin sisäpihalle 2-kerroksiselle asuin-varasto-autotallirakennukselle.

Ehdotuksen merkittävin muutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan on Graniittitalon suojelun huomattava heikennys: kun nykyisessä kaavassa suojeluarvoja heikentävien korjaus- ja muutostöiden kieltä kohdistuu koko rakennukseen, on niihin kaavaehdotuksessa sisällytetty ainoastaan rakennuksen graniittijulkisivut (selostuksen mukaan myöskään ikkunat ja ovet eivät kuulu suojelun piiriin). Toinen huomattava muutos on kerrokorkeuden (½II) nostaminen yhdellä kokonaisella kerroksella sekä ¾-kokoluokan ullakkokerroksella (> ½k III U3/4). Kaavassa myös määrätään uudeksi kattomuodoksi mansardikatto ja sallitaan kattoikkunoiden ja -lyhtyjen rakentaminen korotusosaan. Rakennuksen kulmaan sallitaan lisäksi 2-kerroksinen torniaihe. Sisäpihan puoleiset seinät eivät sisälly suojeluun, vaan niille saa mm. rakentaa lasitettuja parvekkeita, muuttaa ja tehdä uusia aukotuksia sekä nostaa räystäskorkeutta.

Parannuksena nykyiseen kaavaan ehdotuksessa on suojeltu säilyneitä sisätilojen rakennusosia.

Vaikutusten arviointi

Kaavaa varten on laadittu varsin ansiokkaita selvityksiä ja tarkasteltu erilaisia toteutusvaihtoehtoja tavoitteena löytää ratkaisu, joka sekä säilyttäisi kohteen kulttuurihistorialliset arvot että olisi taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja vastaisi nykyisiin asumistarpeisiin. Kaavaselostukseen on syytä lisätä tiivistelmä tehdyistä selvityksistä ja tarkastelluista vaihtoehdoista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolon jälkeen on laadittu varsin hyödyllisiä havainnekuvia, joista käy ilmi kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset ja suhde viereisiin rakennuksiin, katunäkymiin ja RKY-alueelle.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa mm. todetaan lisäkerrosten ja uuden kattomuodon vahvistavan rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä ja korostavan sen alkuperäistä arkkitehtonista ilmettä. Lupa- ja valvontavirasto ei yhdy arvioon, vaan pitää viitesuunnitelman korotusta paitsi perusteettomana, myös kaikkiaan raskaana ja levottomana ja katsoo sen muuttavan merkittävästi rakennuksen mittasuhteita. Virasto katsoo Graniittitalon merkittävän korotuksen ja massiivisuuden häiritseväksi myös suhteessa katunäkymiin ja viereisiin rakennuksiin. Sijainti puiston laidalla näkyvällä paikalla korostaa rakennuksen maisemallista merkitystä, jolloin myös siihen tehtävät muutokset vaikuttavat naapurustoa laajemmalle alueelle.

Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu kaavaehdotuksen suhdetta voimassa olevaan yleiskaavaan, mitä Lupa- ja valvontavirasto pitää merkittävänä puutteena.

Muita huomioita

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ympäristöministeriön maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta antamasta asetuksesta (311/2024) sekä asemakaavan selostusta koskevasta maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 895/1999) 25 §:stä. Lisäksi todetaan, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla osallisten käytettävissä kaavan nähtävilläoloaikana

3.3 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että mahdollistaessaan Graniittitalon kulttuuriympäristöarvojen merkittävän heikentämisen kaavaehdotus ei noudata yleiskaavan vaatimusta kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilymisestä ollen siten AKL 54.1 §:n vastainen. Niin ikään Lupa- ja valvontavirasto katsoo kuvamallinnusten osoittavan, ettei kaavaehdotus toteuta yleiskaavan määräyksiä myöskään kaupunkikuvallisen laadun ja kaupunkirakenteeseen sopeutumisen osalta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Satu Karjalainen ja ratkaissut johtava asiantuntija Satu Sarkoranta.

Tiedoksi

Etelä-Savon maakuntaliitto
Riihisaari – Savonlinnan museo
Museovirasto
Itä-Suomen Elinvoimakeskus

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihde: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.

Vastine LVV:n lausuntoon / Graniittitalon asemakaavamuutos

Diaarinumero / kaavatunnus: MliDNRO: 2025–3121

1. Johdanto

Mikkelin kaupunki antaa seuraavan vastineen Lupa- ja valvontaviraston 20.2.2026 antamaan lausuntoon (LVV-U/37166/2026), joka koskee Graniittitalon asemakaavan muutoksen ehdotusvaihetta. Lausunnossa esitetyt johtopäätökset eivät vastaa Etelä-Savon ELY-keskuksen (LVV:n edeltäjä) vuosina 2023–2025 käymissä viranomaisneuvotteluissa esittämiä linjauksia, eikä lausunto muodosta oikeaa kuvaa neuvotteluhistoriasta, rakennuksen teknisestä tilanteesta eikä kaavaehdotuksen todellisista vaikutuksista.

Kaavaratkaisu perustuu viranomaisneuvotteluissa yhteisesti todettuun tarpeeseen mahdollistaa purkukuntoisten vesikattorakenteiden ja haitta-ainepitoisen ullakon korvaaminen uudella, rakennuksen arvoihin sovitetulla kattoratkaisulla ja sen alle sijoittuvilla lisäkerroksilla.

2. Viranomaisyhteistyön dokumentoidut linjaukset

2.1 Neuvottelut 2023–2025 osoittavat yksiselitteisesti, että ELY puolsi kaavamuutoksen tarpeellisuutta

- 29.11.2023 neuvottelussa ELY totesi, että ullakkorakentaminen on mahdollista, kun suojeluarvot huomioidaan, ja että kaavamuutos on välttämätön toimenpiteiden mahdollistamiseksi.
[2023-11-29_Graniittitalo_muistio_liitteineen_IT.pdf]
- 26.3.2024 kokouksessa ELY piti rakennuksen korottamista teknisesti mahdollisena ja hyväksyi purku- ja lisärakentamistarpeet, kun ratkaisut sovitetaan rakennuksen kerroksellisuuteen.
[Muistio_luonnos_26032024.docx]
- 10.6.2024 ELY laati yhdessä Museoviraston ja vastuumuseon kanssa kirjallisen suunnitteluohjeen, jossa hyväksyttiin:
 - ullakon käyttöönotto
 - 1,5-kerroksinen korotus
 - katon uudelleenrakentaminen purkamisen vuoksi
 - parvekkeiden ja pihajulkisivun muutokset
 - tarkka ohjeistus uuden kerroksen ikkunoille ja julkisivuperiaatteille[2024-06-10 ELYn kommentti.pdf]

2.2 ELY esitti myös, että rakennuksen suojelu ei estä lisärakentamista, kun ratkaisu on rakennushistoriaan sovitettu

Neuvotteluissa (mm. 9.6.2025 ja 16.10.2025) ELY:

- totesi rakennuksen maltillisen korottamisen mahdolliseksi.
- totesi, että sisäpihan julkisivuihin voidaan tehdä muutoksia, mukaan lukien parvekkeet.

- korosti, että kaavan tulee olla riittävän täsmällinen lisärakentamisen ohjaamiseksi.
[250805 Graniittitalo kokousmuistio 9.6.2025.pdf],
[341603_Mikkelin Graniittitalo viranomaisneuvottelu 16.10.2025.pdf]

2.3 ELY:n neuvottelukäytäntö ja LVV:n lausunto ovat ristiriidassa

LVV:n lausunnossa nyt esitetty tiukka tulkinta poikkeaa täydellisesti:

- ELY:n omista suunnitteluohjeista (10.6.2024)
- ELY:n kokouskohtaisista kannanotoista (2023–2025)
- ELY:n OAS-lausunnosta (08.10.2025), jossa todettiin hankkeen olevan ”erittäin tarpeellinen” ja korostettiin muutosten yhteensovittamista, ei niiden estämistä.
[Lausunto_Graniittitalon_Lupa_ja_valvontavirasto_LVV 3.3.2026.pdf]

LVV ei lausunnossaan tuo esiin mitään uutta tietoa, joka oikeuttaisi linjan muuttamisen voimassa olevan oikeuskäytännön tai suunnitteluasiakirjojen perusteella.

2.4 Organisaatio- ja henkilövaihdosten huomioiminen lausunnon tulkinnassa

Vuoden 2025–2026 vaihteessa Etelä-Savon ELY-keskuksen kaavoitukseen, kulttuuriympäristöön ja suojeluun liittyvät tehtävät siirtyivät osaksi uutta Lupa- ja valvontavirastoa (LVV). Samalla henkilöstökokoonpano on osittain muuttunut luonnollisen virkarakenteen ja organisaatiouudistuksen seurauksena.

Tämä tarkoittaa, että LVV:n lausunnon (20.2.2026) valmisteluun osallistuneet viranhaltijat eivät ole olleet mukana niissä hankkeen vuosien 2023–2025 neuvotteluissa, joissa ELY-keskus on linjannut kaavamuutoksen keskeiset periaatteet. Näihin linjauksiin kuuluvat muun muassa mahdollisuus 1,5-kerroksiseen korotukseen, sisäpihan puoleisten muutosten hyväksyttävyys sekä kattolyhtyjen maltillinen lisääminen, joista on kirjalliset merkinnät ELY-keskuksen muistioissa, esimerkiksi 27.6.2025 annetussa muistiossa. [2025-06-27 Graniittitalo ELYn kommentit.pdf]

On ymmärrettävää, että organisaatiouudistuksen yhteydessä tulkintakäytännöt voivat tarkentua tai painotukset voivat muuttua, kun asioita tarkastellaan uuden viranomaisen näkökulmasta. Tästä huolimatta hanketta koskevan viranomaisyhteistyön johdonmukaisuuden kannalta on tärkeää nojata niihin dokumentoituihin linjauksiin ja ohjeisiin, jotka ovat muodostuneet hankkeen aikana.

Tämän vuoksi on tarpeen todeta, että LVV:n lausunto ei kaikilta osin vastaa neuvotteluhistoriaa sellaisena kuin se on ELY-keskuksen muistioihin ja viranomaisneuvotteluihin kirjattu. Lausunto ei sinänsä kiistä aiempia asiakirjoja, mutta sen tulkinta poikkeaa ELY-keskuksen useissa muistioissa dokumentoidusta kokonaiskuvasta, mikä selittyy osaltaan organisaatio- ja henkilövaihdoksilla.

3. Rakennuksen tekniset lähtökohdat

3.1 Ullakon ja vesikaton purku on välttämättömyys, ei valinnainen toimenpide

Kaavaselostuksessa (4.12.2025) ja kuntotutkimuksissa (Polygon 2017) todetaan:

- Vesikattorakenteissa on laajoja haitta-aineita.
- Yläpohjarakenteet ovat purkukuntoisia.

Rakennus on ollut sisäilmaongelmien vuoksi tyhjillään vuodesta 2019 alkaen.
[1028 graniittitalo asemakaavaselostus.pdf]

Tämän vuoksi ullakon palauttaminen alkuperäiseen muotoon ei ole teknisesti mahdollista.

3.2 Korotus mahdollistaa rakennuksen säilymisen

Kaupunki, kiinteistönomistaja, suunnittelijat ja viranomaiset ovat neuvotteluissa todenneet, että:

- ilman lisärakentamista hankkeen taloudelliset edellytykset eivät täyty.
- ilman hanketta rakennus jää edelleen käyttämättömäksi.
- käyttämättömyys on suojelun kannalta suurin riski.

[2023-11-29_Graniittitalo_muistio_liitteineen_IT.pdf],

[Muistio_luonnos_26032024.docx]

4. LVV:n lausunnon virheelliset ja ristiriitaiset kohdat

4.1 Lausunto väittää kaavan heikentävän suojelua, vaikka kaava laajentaa suojelua sisätiloihin

Lupa- ja valvontavirasto ohittaa sen, että kaava:

- säilyttää kaikki graniittijulkisivut sr-1-suojeltuina.
- lisää sisäisiä suojelukohteita (kaiteet, ovet, kaakeliuuni).

[1028 graniittitalo asemakaavaselostus.pdf]

Tämä on suojelun vahvistamista, ei heikentämistä.

4.2 Lausunto virheellisesti väittää, ettei suunnittelun vaihtoehtoja ole tutkittu

Kaavaselostus sisältää kaikki tutkitut VE-vaihtoehdot (VE1, VE2, VE3, VE19), ja viranomaisneuvotteluissa niitä on käsitelty erittäin laajasti.

[Muistion liiteaineisto.pdf]

4.3 Lausunto poikkeaa ELY:n omista näkemyksistä – ilman perustetta

Lupa- ja valvontavirasto ei tuo esiin mitään uutta tietoa tai vaikutustietoa. Lausunto nojaa samaan aineistoon, jota ELY käytti vuosina 2023–2025, mutta päättyy täysin vastakkaiseen johtopäätökseen.

5. Johtopäätös

Kaavaehdotus täyttää AKL 54 §:n vaatimukset ja turvaa rakennuksen säilymisen. Lausuntonsa aikana Lupa- ja valvontavirasto ei ole esittänyt sellaisia oikeudellisia, teknisiä tai sisältöön liittyviä perusteita, jotka oikeuttaisivat hylkäämään kaavaehdotuksen.

Tämän vastineen laatija pidättää oikeuden täydentää asiakirjaa ennen kaupunginhallituksen 30.3.2026 pidettävää käsittelyä, mikäli asian käsittelyn aikana ilmenee täydennettävää tai tarkennettavaa aineistoa.

Seuraavat asiakirjat liittyvät vastineessa esitettyihin viranomaisneuvotteluihin, selvityksiin ja lausuntoihin:

1. 7.1. 2023-11-29_Graniittitalo_muistio_liitteineen_IT.pdf
- 7.2 Muistio_luonnos_26032024.docx
- 7.3 2024-06-10 ELYn kommentti.pdf
- 7.4 250805 Graniittitalo kokousmuistio 9.6.2025.pdf
- 7.5 341603_Mikkelin Graniittitalo viranomaisneuvottelu
- 7.6 2025-06-27 Graniittitalo ELYn kommentit.pdf
- 7.7 Alustava NEUVOTTELUMUISTIO_2024-06-18_ELYn
kommentit
- 7.8 Muistion liiteaineisto.pdf

Mikkelissä 24.3.2026

Mikkelin kaupunki/ Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö

Mikkelin kaupunki

Graniittitalo / muistio päivitetty 11.12.2023 / kohdat g ja h sekä lisätty liite 2

Aika: 29.11.2023 klo 12.00 – 13.25

Paikka: Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2

Läsnä:

Topiantti Äikäs, Maankäyttöjohtaja, Mikkelin kaupunki
Kalle Räinä, Asemakaavapäällikkö, Mikkelin kaupunki
Ilkka Tarkkanen, Kaupunginarkkitehti, Mikkelin kaupunki
Janne Nulpponen, Maankäyttöasiantuntija, Etelä-Savon ELY-keskus
Laura Vikman, Kulttuuriympäristöasiantuntija, Etelä-Savon ELY-keskus
Katri Nousiainen, Rakennustutkija, Riihisaari-Savonlinnan museo
Jari Paananen, kiinteistön omistaja, tj / Uudenmaan Takuurakenne Oy
Pertti Mertaoja, Arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaoja

1. Kokouksen aloitus

Ilkka Tarkkanen toimi puheenjohtajana ja laati muistion.

2. Aiheet

Pertti Mertaoja esitteli päivitettyt suunnitelmat kohteesta ja kertasi sen historiaa.
Jari Paananen kertoi maanomistajan näkökulman ja avasi hankkeen taloudellisia lähtökohtia.
Ilkka Tarkkanen pohti hanketta koskevien lakien mahdollistamaa liikkumavaraa ja kuinka paikallisia lähtökohdat voivat vaikuttaa päätöksentekoon.

3. Keskustelu

- a) Paananen toi esille, että hankkeen taloudelliset lähtökohdat rakennuksen hyödyntämisen asuinkäyttöön edellyttävät merkittäviä korjaustoimenpiteitä rakenteissa ja materiaaleissa esiintyvien haitta-aineiden takia. Rakennuksessa on todettu (kaupungin Taidemuseon siellä toimiessa) sisäilmaongelmia ja kunnostustyöt joudutaan mitoittamaan siten, että lopputulos täyttää asumiselle asetetut vaatimukset (saa rakennusvalvonnalta käyttöönottoluvan). Mikkelin hintataso edellyttää riittävää neliömäärää/asuntojakoa, jotta taloudelliset lähtökohdat hankkeen käynnistymiselle täyttyvät (katso Liite 1).
- b) Nulpponen totesi, että asemakaavan suojelumääräys koskee kaikkia julkisivuja (myös sisäpihan) ja sallivat sen korjauksen. Katon muoto kuuluu suojelun piiriin. Toistaiseksi ei ole tullut esille mitään sellaista seikkaa, jonka perusteella rakennuksen suojeluperusteet olisivat muuttuneet ja voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset olisivat vanhentuneet.
- c) Mertaoja toi esille, että paloviranomaisten mukaan asunnot (osa) edellyttävät pelastautumisreittejä sisäpihan puolella. Vaihtoehtoina ovat pelastusajoneuvo sisäpihalla tai sitten pelastautuminen voidaan hoitaa parvekkeiden kautta (portaat pihalle). Ensimmäisessä tapauksessa pelastusajoneuvojen tilavaraus on niin suuri, että suunniteltu viherpiha menetetään. Parvekevaihtoehdon puolesta puhuu (viherpihan lisäksi) myös asukkaiden toive parvekkeista, joka lisää viihtyvyyttä.

- d) Vikman pohti, voidaanko kustannuksia pitää kurissa aloittamalla kunnostustyöt maltillisilla tavoitteilla aikataulun ja työn määrän suhteen, rakennuksen ”ehdoilla”. Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla valmiiksi.
- e) Nousiainen toivoi, että kunnostustyössä voidaan hyödyntää vanhoja materiaaleja. Hankkeen alkuvaiheessa esitetty (yhden kerroksen korkuinen) ullakon hyödyntäminen asuinkäyttöön vastaa paremmin suojelunäkökohtia kuin nyt esitetty kaksi ullakkokerrosta.
- f) Paananen kysyi menettääkö ullakkokerros historiallisen merkittävyytensä koska katto ja samalla ullakko on pakko purkaa ja rakentaa uudestaan.
- g) Nousiainen totesi, että rakennuksen rakennushistoriallinen arvo on osin sen materiaaleissa ja uusittaessa se menettää osin arvoaan. 1940-luvun tapahtuman myötä syntynyt nykyinen kattomaailma on osa rakennuksen kerroksellisuutta ja sillä on myös symboliarvoa. Oleellista on, että jos on pakko purkaa, niin uusittaessa noudatetaan olevaa muotoa/mallia, joka jatkaa sen ajan suunnittelun ja valintojen ilmentämistä, ja käytetään vastaavan kaltaisia materiaaleja, kuten konesaumapeltiä.
- h) Nulpponen totesi, että ullakkorakentaminen on mahdollista, mikäli tunnistetut suojeluarvot pystytään samalla huomioimaan. Koska asemakaava ei nykymuodossaan mahdollista ullakon ottamista asuinkäyttöön, se edellyttää asemakaavan muutosta lisärakentamisen ja suojeluarvojen yhteensovittamiseksi. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa olisi hyödyllistä tarkastella erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja.
- i) Räinen totesi, että kaupunki on valmis kaavamuutoksen käynnistämiseen. Se edellyttää maanomistajalta kaavakonsultin hyödyntämistä.
- j) Paananen totesi, että taloudellisista näkökohdista katsoen kaavamuutos on ainoa vaihtoehto.

4. Seuraava kokous

Ilmoitetaan erikseen.

5. Muut asiat

Ei muita asioita.

6. Kokouksen päättäminen

Kokous päättyi klo 13.25

Vakuudeksi
Ilkka Tarkkanen

Liitteet:

Liite 1 Jari Paanasen sähköposti osallisille 9.11.2023 koskien kustannuksia.

Liite 2 Pertti Mertaon esitys

Lähettiläjä: [Jari Paananen](#)
Vastaanottaja: [Vikman Laura \(ELY\)](#); [Halme Jouni \(ELY\)](#); [Räinä Kalle](#); [Äikäs Topiantti](#); [Tarkkanen Ilkka](#); [Nousiainen Katri](#); [Nulpponen Janne \(ELY\)](#)
Kopio: juhani.sjoeman@gmail.com; arkkktehtoitomisto@mertaaja.com
Aihe: VS: Graniittitalo, keskustelun jatkoa
Päivämäärä: torstai 9. marraskuuta 2023 11:33:53

Tervehdys,

Jatkaisin keskustelua aiheesta. Olemme tässä kesän aikana antanut asian hieman hautua ja tehneet samalla osaltamme lisäselvityksiä rakennukseen suunnitellusta saneerauksesta, remontin kustannuksista sekä pohdittu eri viranomaisten kannanottoja käytyihin keskusteluihin.

Suuntaan tässä enemmänkin keskustelua ja huomioitani Ely-keskuksen viranomaisten suuntaan, koska Mikkelin kaupungin asianosaiset ovat toistaiseksi kuunnelleet, ymmärtäneet ja suurelta osin puoltaneet esittämiämme muutoksia, kiitokset teille vielä tästä.

Palaisin tässä aiemmin käytyyn keskusteluun siitä minkälaisia muutoksia Elyn näkemyksen mukaan rakennukseen voisi tehdä. Sisäpihan puoleisista muutoksista esitettiin että niiden pitää olla maltillisia ja perusteltuja. Tulkitsisin näkökantanne niin, että esittämämme muutokset täyttävät nämä kriteerit. Kattorakenteiden muutoksessa lisärakentaminen ei toistaiseksi saanut hyväksyntää. Keskustelussa tuli myöskin ilmi että Elyn tulkin mukaan katon suojeluarvo menetetään siinä vaiheessa kun katto on tuhoutunut, kuten tapahtui sodan aikaisessa pommituksessa. Tulkitsisin tällöin, että sama suojeluarvo menetetään mikäli rakenteet joudutaan purkamaan rakenteiden muun tuhoutumisen vuoksi. Lisäksi kattorakenteisiin esitettiin olevan mahdollista tehdä maltillisia muutoksia. Tähän haluamme täsmennyksiä ja johdonmukaisuutta.

Mikkelin kaupungin viranomaisten kanssa olemme tutkineet mahdollisuutta käyttää tontin rakennusoikeutta Ristimäenkadun puolelle kadun suuntaisesti sekä toisaalta erillisenä rakennuksena pihan puolelle. Nämä molemmat vaihtoehdot totesimme yhteistuumin heikoiksi ratkaisuksi ja niiden suunnittelemista ei siten jatketa.

Rakennuksen suojeleminen; Rakennuksen suojelun kannalta kaikkein tärkeimpänä toimenpiteenä on itse talon rakenteiden kunnossa pitäminen ja tässä tapauksessa kosteusvahinkojen korjaaminen sisäilman parantamiseksi. Nämä tulevat joka tapauksessa vaatimaan massiiviset korjaustoimenpiteet. Selvää on kuitenkin, että mitään toimenpiteitä ei rakennukselle ruveta tekemään ennen kuin sen tuleva käyttötarkoitus ja siihen liittyvät viranomaispäätökset on saatu valmiiksi. Hyvänä huomiona vastineessanne, että eräänlaista rakennuksen suojelua on myös selkeä rakennuksen käyttäminen ja tähän selkeänä jatkona katsoisinkin, että Graniittitalon asuinrakennukseksi muuttaminen on selkeää pidemmän aikavälin suunnittelua ja suojelua.

Rakennuksen peruskorjaus ja saneeraminen asuinkäyttöön; Käyttötarkoituksen muutokseen liittyviä yksityiskohtia on tässä turha käsitellä, kun se ei kerran ole asia joka Elylle kuuluisi tai kiinnostaisi. Haluan tuoda keskusteluun myös hieman taloudellista näkökantaa. Olemme tehneet tarkentavia laskelmia kohteen saneerauksen kustannuksista siten, että nykyinen ullakko on muutettu asuinkäyttöön. Rakennuksen välttämättömien korjaustarpeiden hinta-arvio on n 1,6 - 2,0 M€ (alv0%). Käyttötarkoituksen muutoksesta

tulevat kustannukset on budjetoitu 3,0 - 3,4M€ (alv0%). Yhteiskustannus laskennallisesti nousee arvonlisävero mukaan huomioiden noin kuuteen miljoonaan euroon. Tämä kustannus siis onnistuneelle hankkeelle. Mahdolliset yllätykset tai odottamat kulut nostavat kustannuksia vielä tästäkin.

Katsottaessa Mikkelissä myytävien asuntojen hintatasoa ja kun verrataan niitä saneerauksesta muodostuviin kustannuksiin niin hankkeen saattaminen toteutukseen ei vaikuta taloudellisesti kannattavalta. Takuurakenteen taloudelliset realiteetit huomioon ottaen katson, ettei minun ole järkevää lähteä riskeeraamaan yritystoimintaani ja siten mahdollista edetä hankkeessa näillä suunnitelmilla.

Kun olemme tässä kesän ja syksyn suunnitelleet ja käyneet viranomaisten kanssa keskusteluja niin meillä on jalostunut ajatus, että rakennukseen voitaisiin hyvinkin rakentaa ullakkokerroksen lisäksi yksi lisäkerros. Olemme katsoneet tähän perusteluita rakennuksen historia ja suojeluarvot huomioon ottaen. Lisäkerroksen toteuttaminen toisi rakennukseen myös lisäarvoa ja siten vähentäisi taloudellisen epäonnistumisen riskiä. Katsoisin tämän suunnitelman tuovan rakennukseen lisää ryhtiä, palauttaisi sen asemaa ympäristöönsä nähden sekä olisi lisäksi erinomaista kaupunkikuvan kehitystä. Kaavamääräyksissä on merkitty seuraavasti; Suojeltavaksi merkityn rakennuksen korjausmuutos- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Lisäksi on merkitty, että julkisivuun ei saa tehdä suojeluarvoa heikentäviä korjaus- ja muutostöitä. Mielestäni olemme nämä edellä mainitut asiat suunnitelmissamme huomioineet.

Ely-keskuksen suhtautuminen edellä mainittuihin muutoksiin on vaikuttanut olevan melko kielteistä ja siten ainakin hidastaa ja mahdollisesti vaarantaa koko hankkeen toteutumisen. Mikäli lopulta kuitenkin kävisi edellä mainitulla tavalla, niin silloin rakennukselle pitäisi miettiä toisenlaista jatkokäyttöä. Tämä olisi mielestäni todella harmillista ja siinä tapauksessa rakennukseen tehtävät toimenpiteet jäisivät selkeästi vähäisemmiksi. Katsoisin tämän olevan menetys sekä kaupunkikuvalle, että itse rakennukselle. Edelleen katsoisin, että nämä viranomaisten haluamat rakennuksen suojelua koskevat arvot tulisivat myös saamaan vähemmän huomiota. Siinä tapauksessahan sitten julkisivuun eikä kattorakenteisiin tulisi minkäänlaisia muutoksia, mutta kokonaisuuden kannalta tämä ei varmastikaan ole parasta mahdollista suojelua.

Jatkamme joka tapauksessa selvittelyä kyseisen lisäkerroksen rakentamisesta ja toivonkin edelleen asiasta päättäviltä viranomaisilta avointa suhtautumista haettuihin muutoksiin. Mikäli tähän löytyy kaikkia osapuolia miellyttävä ratkaisu, hanke saa lainvoiman ja pääsemme etenemään toteutukseen niin uskoisin kaikkien osapuolten olevan lopulta kokonaisuuteen tyytyväisiä. Toivottavasti seuraavassa keskustelussamme löydämme paremmin yhteisen sävelen ja pääsemme edistämään hanketta.

t. Jari Paananen

e-mail: jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com

Lähetäjä: Vikman Laura (ELY) <laura.vikman@ely-keskus.fi>

Lähetetty: keskiviikko 28. kesäkuuta 2023 14.35

Vastaanottaja: Halme Jouni (ELY) <jouni.halme@ely-keskus.fi>;

jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com <jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com>;

kalle.raina@mikkeli.fi <kalle.raina@mikkeli.fi>; topiantti.aikas@mikkeli.fi

<topiantti.aikas@mikkeli.fi>; ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi <ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi>; Nousiainen Katri <katri.nousiainen@savonlinna.fi>

Kopio: juhani.sjoeman@gmail.com <juhani.sjoeman@gmail.com>;
arkkktehtimisto@mertaaja.com <arkkktehtimisto@mertaaja.com>

Aihe: VS: Graniittitalo, keskustelun jatkoa

Hei,

kokouksessa ja sähköpostiviesteissä on keskusteltu monista kulttuuriympäristöihin liittyvistä asioista, joten laadimme kootusti vastauksia keskeisiin kysymyksiin (liitteenä).

Hyvää kesää toivotellen,

Laura Vikman

Kulttuuriympäristöasiantuntija

laura.vikman@ely-keskus.fi

0295 024 193, vaihde 029 502 4000

Alueiden käytön ja luonnonsuojelun palvelut

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, PL 164, 50101 Mikkeli

www.ely-keskus.fi/etela-savo <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu.

Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi

Lähettäjä: Halme Jouni (ELY) <jouni.halme@ely-keskus.fi>

Lähetetty: perjantai 16. kesäkuuta 2023 14.19

Vastaanottaja: jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com; kalle.raina@mikkeli.fi;
topiantti.aikas@mikkeli.fi; ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi; Vikman Laura (ELY) <laura.vikman@ely-keskus.fi>; Nousiainen Katri <katri.nousiainen@savonlinna.fi>

Kopio: juhani.sjoeman@gmail.com; arkktehtimisto@mertaaja.com

Aihe: VS: Graniittitalo, keskustelun jatkoa

Iltapäivää, vastaan minäkin osaltani omia näkemyksiäni tuohon Jari P:n spostiin ja osittain Pertti M:n pohdintaan. Kirjoittelen noihin kunkin kappaleen jatkoksi jotain kommentteja.

Jouni Halme

Maankäyttöasiantuntija

0295024174

jouni.halme@ely-keskus.fi

Alueiden käytön ja luonnonsuojelu palvelut yksikkö

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, PL 164 50101 MIKKELI

www.ely-keskus.fi/etela-savo <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettilä: Jari Paananen <jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com>

Lähetetty: keskiviikko 14. kesäkuuta 2023 18.59

Vastaanottaja: kalle.raina@mikkeli.fi; topiantti.aikas@mikkeli.fi; ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi;

Vikman Laura (ELY) <laura.vikman@ely-keskus.fi>; Nousiainen Katri

<katri.nousiainen@savonlinna.fi>; Halme Jouni (ELY) <jouni.halme@ely-keskus.fi>

Kopio: Pertti Mertaola <arkkitehtitoimisto@mertaola.com>; juhani.sjoeman@gmail.com

Aihe: Graniittitalo, keskustelun jatkoa

Hei,

Kiitokset kaikille eilisestä mielenkiintoisesta keskustelusta.

Pertti Mertaolan esittelemä visiomme talon käyttötarkoituksen muutoksesta ja siihen liittyvistä haluamistamme ratkaisuista ja muutoksista tuli varmaankin kaikille osallistujille selväksi.

- nämä tulivat hyvin selville, ja kuten varmaan myös selvisi, ei käyttötarkoituksen muutos tässä tapauksessa ole asia joka ELYlle kuuluisi.

Tämähän oli ainoastaan keskustelu, missä esiteltiin aikomuksistamme Graniittitalon tulevaisuuden suhteen. Tästä keskustelusta ei varmaankaan olla tekemässä mitään muistiota ja haluaisinkin siksi hieman vielä käsitellä käytyä keskustelua, jotta tiedämme paremmin miten lähdetään asiaa viemään tästä eteenpäin.

-juuri näin, minun ymmärrykseni mukaan tuohon päädyttiinkin (?) että asiaa viedään eteenpäin. Me käsittelemme tulevana tiistaina maankäyttöryhmässämme + MV asiaa. Ensi viikon aikana pyrimme tarkentamaan ELYn näkemystä siitä, minkälaisia ulkoisia muutoksia rakennukseen voidaan ELYn näkemyksen mukaan tehdä ilman että sen ulkonäkö rakennetun kulttuurihistorian kannalta heikkenee. Niiden periaatteiden mukaan laadittuihin havainnekuviin sitten kommentoimme, sisätilojen osalta erityisiä suunnitelmia emme ymmärtääkseni tarvitse.

Pertin kertoman esitelmän jälkeen keskustelu keskittyi suurelta osin rakennuksen katon uudistamiseen ja siihen liittyviin muutoksiin sekä rakennuksen suojelumääräyksiin. Koska rakennus on merkitty kaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, suojeltavaksi rakennukseksi on selvää, että haluttuihin muutoksiin tarvitaan Mikkelin kaupungin, Ely-keskuksen ja museoviraston viranomaisten puoltavat lausunnot. Itse olen näissä kaavoitusmääräyksiin ja suojelumääräyksiin perustuvissa asioissa lähestulkoon maallikko, joten jo pelkästään termit ja lakipykälät ovat melkolailla hakusessa. Näihin asioihin valtuutan tarvittaessa asiantuntijat hoitamaan ja viemään asioita eteenpäin.

Mikäli seuraavissa esittämässäni tulkinnoista eiliseen keskusteluun liittyy on virheitä, niin korjataan.

-juuri nuo rakennuksen suojelumääräykset ja hankkeen istuminen niihin ovat meidän roolin kannalta olennainen asia, eli tässä mielessä keskustelutilaisuus oli paikallaan. Sen verran täytyy kyllä todeta, että vastaavanlaisissa suojelurakennuksiin liittyvissä tapauksissa on ollut tapana järjestää jo hyvissä ajoin neuvottelu jossa mekin olemme mukana. Tällöin noista mm. muutosmahallisuuksista voidaan keskustella jo ajoissa eikä noita Pertti M:n esittämiä turhia kustannuksia vielä ole päässyt syntyään. Nytkin kaikille osapuolille oli varmaan selvää rakennuksen slu-status ja se, ettei asia ole ratkaisultaan helppo. Hyviä esimerkkejä ennakkoneuvotteluista ennen esim. kaavahankkeita on Mikkeliissäkin ollut, esim. Jokikatu 9 ja Suu-r Savon Sähkön konttorirakennukseen liittyen, ja toki muitakin. Tietenkin on helpompi

keskustella asiasta kun on jotain ennakkokäsitystä halusta ja tarpeesta, mutta kovin pitkälle vietyjä suunnitelmia (mm. tässä sisätilaratkaisut olivat sellaisia?) ei alkuvaiheessa tarvitse olla käytössä, joten tarpeettomia kustannuksia ei pääse syntymään.

-maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaan ELYn tehtäviin kuuluu, kaavoituksen edistämisen lisäksi, sen valvominen että mm. kaavoituksessa ja rakentamisessa otetaan huomioon valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Laitoin nyt nuo alleviivaukset, jotka asettavat meille tietyn roolin ja tehtävän näissä asioissa. Kaavoituksen edistämistähän pyrimme, joskus siinä jopa onnistuen, antamalla lausunnoissa mahdollista asiantuntemusta enemmän esim. kaavahankkeiden tarkoituksenmukaisuus-asioihin liittyen.

-tuon valvomistehtävä liittyy asemakaavan sisältövaatimusten toteutumiseen. Näissä tapauksissa lähinnä siihen että kaavoituksessa on vaalittu mm. rakennettua kulttuuriympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54§) Tarkempi §:n tulkinta tulee sitten jokaisessa tapauksessa erikseen selvittää.

-maailmalla ja meillä Suomessakin on ilman muuta monenlaisia ratkaisuja slu-rakennuksiin liittyen tehty. Aina pitää kuitenkin muistaa että jokainen tapaus on omansa, riippuen arvostaan, historiastaan ja myös varmaan sijainnistaan ja myös hankkeen toteuttamisen ajankohdasta. Mitään yleistä johtopäätöstä ei muista ratkaisuksista voin tehdä, varsinkaan tietämättä tarkemmin mihin kunkin tapauksen ratkaisu perustuu. Tietenkin on hyvä nähdä erilaisia ratkaisuja, mutta muistaen että ne ovat kukin siinä ajassa, paikassa ja tilanteessa syntyneitä.

Mikkelin kaupungin asiantuntijat ja viranomaiset ovat suhtautuneet myönteisesti esittämiimme, haluttuihin muutoksiin koskien kattorakenteiden muuttamista ja lisäkerrosten sijoittamista nykyisten tilojen yläpuolelle, kiitokset vielä siitä. Rakennuksen sisäpuolen ja sisäpihan muutoksista keskustelu jäi vähäiseksi ja tulkitsisin, että niihin ei ollut juurikaan vastustusta. Keskustelua jatkettiin kattorakenteiden muuttamisesta ja lisärakentamisesta ja jäin siihen käsitykseen, että varsinkin Ely-keskuksen edustajat vastustivat voimakkaasti lähes kaikkia rakennuksen kattoon esittämiämme muutoksia.

-kattorakennelman muutokset ja lisärakentaminen tosiaan eniten keskusteluttivat, ja varmaan ihan syystä. Minulle ei jäänyt ihan tarkkaa käsitystä siitä, ettei kattorakenteita saisi muuttaa, tätä varmaan tiistaina pohdimme lisää. Neljäs kerros, siis nykyisen ullakon päälle tuleva selkeä lisäkerros, sai kyllä selkää kritiikkiä.

Keskustelua käytiin monella tapaa katon muutoksista ja kuulosti siltä, että olisi mahdollista hyväksyä katon harjakorkeuden muuttamista jonkin verran korkeammaksi kunhan kattorakenteen tyyli ei muutu. Tulkitsin niin, että katon pihan puoleiselle osalle muutoksia taas voisi tehdä.

-kts. edellä

Ehdotuksemme, että palauttaisimme rakennuksen alkuperäisen kattotyypin johon kuuluivat kulmissa olevat torniaiheet sai kuitenkin täystyrmäyksen. Perustelut tähän kuulostivat omaan korvaani vähintäänkin ristiriitaisilta. Onko tosiaan niin, että sodan aikaisen palamisen jälkeen tehty kattorakennelma on niin suojeltu, että siihen ei lakitulkinta anna mahdollisuutta tehdä muutoksia. Asiapapereissa on maininta, että rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa pitää kunnioittaa ja huomioida tämä muutoksissa. Eikö alkuperäisen kattotyypin palauttaminen ole juuri rakennuksen historian kunnioittamista?

-minun rakennussuojelutietämyksellä en tuohon osaa vastata, toisaalta kaavahan on sen nykymuodossaan suojellut, liekö sillä merkitystä?

Käytiin myös keskustelua maailman muuttumisesta, kaupunkikuvan muuttumisesta -sen mukana ja miten eri kaupungeissa on vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin tehty mittavia uudistuksia hienolla tavalla yhdistäen eri vuosisatojen arkkitehtuuria. Katsoisin, että Graniittitalon jäljellä

olevaa rakennusoikeutta on mahdollista käyttää tuolla tontilla vain ylöspäin ja koska kattorakenteet on tässä tapauksessa muutenkin uusittava niin luonnollinen vaihtoehto olisi seurata nykyisen kaltaista kehitystä ja rakentaa lisää ylöspäin.

Huomionarvoista on myös se, että valmistuttuaan Graniittitalo oli vieressä olleita puurakennuksia huomattavasti korkeampi. Myöhemmin nämä vanhat puurakennukset on purettu ja niiden tilalla olevat nykyiset rakennukset ovat joko Graniittitalon tasalla tai korkeammalla.

Esittämissämme muutoksissa olemme pyrkineet huomioimaan rakennuksen suojeluarvon ja tekemään suunnitelmat sen mukaisesti.

-muualla tapahtuneet uudistukset/muutokset, kts. edellä

-ymmärtääkseni Graniittitalo on käyttänyt kaavassa osoitetun kerrosalan, liekö näin? Jos näin on niin mikä on Graniittitalon jäljellä oleva (siis nykyisen kaavan osoittama) rakennusoikeus?

-suunnitelmat on epäilemättä pyritty laatimaan slu-arvo huomioiden. Rakennussuojeluarvojen arvioiminen ei kuitenkaan ole ainoastaan suunnittelijan tehtävä, väheksymättä lainkaan hänenkään roolia

Olen ollut urakoitsijana mukana kymmenissä Helsingin Kaupungin toteuttamissa suojeltujen rakennusten saneerauksissa ja todennut siellä lukemattomia kertoja miten saman viraston eri viranomaiset suhtautuvat eri tavalla muutoksiin eri kohteissa. Parhaimmillaan/pahimmillaan ei sallita minkäänlaista rakenteellista muutosta vaikka vanha väärin toteutettu rakennustapa on aiheuttanut kosteusvaurion. Toisinaan muutoksia on tehty todella mittavasti. Tulkitsisin tämän tuntematta lakipykälää, että mikäli viranomaisilla on halua muutoksiin, niin laki kyllä antaa siihen mahdollisuuden. Tähän perustuen haluaisin hieman kirjallista selvitystä miksi esittämiimme muutoksiin vaikuttaisi olevan niin kielteinen suhtautuminen samantien kun vasta aloitimme keskustelun asiasta ja varsinkin kun Kaupungin viranomaisten suhtautuminen vaikuttaisi myönteiseltä.

-rakennussuojelu ja siihen liittyvät asiat ovat varmaan rakentamishankkeisiin liittyvistä asioista yksi hankalimpia. Lähtökohtaisesti intressit rakennuksen omistajan ja esim. kaavoitustyötä tekevän ja sitä valvovan valtion viranomaisen rooli ja näkemykset eivät välttämättä ole aina samansuuntaisia, tämä on täysin ymmärrettävääkin.

-noihin mahdollisiin kirjallisiin selvityksiin ja meidän näkemykseen ohjeistuksesta varmaan palaamme maanatain jälkeen? Tarkkaa ja yksityiskohtaista suunnittelua emme tietenkään tee vaan siihen odotamme suunnittelijan panosta.

-keskustelun lähtökohtaan eli 4-kerroksiseen rakentamiseen suhtautuminen oli, jos nyt ei kielteinen niin hyvin kriittinen? Hyvä että keskustelu on myös meidän kanssa aloitettu ja sitä toivottavasti jatketaan

Tässä vaiheessa meidän on turha jatkaa suunnittelemista enempää, ennenkuin meillä on paremmin selvyyttä minkälaisiin muutoksiin voimme saamme viranomaisten hyväksynnän. Käsittäisin niin, että nyt kokouksessa läsnäolleilla henkilöillä on päätäntävaltaa ja mahdollista edistää haluamiamme muutoksia. Toivon joka tapauksessa avoimen keskustelun asiasta jatkuvan ja avarakatseista suhtautumista asiaan.

-ELYn puolelta olemme tietenkin valmiita edelleen avoimeen ja rakennuksen suojelua edistävään keskusteluun. Onhan yksi näkökulma sekin, että parasta rakennuksen suojelua on usein se, että sillä on myös käyttöä, joskaan se ei aivan yksin asiaa ratkaise.

-Jouni H

t. Jari Paananen

--

Jari Paananen

Uudenmaan Takuurakenne Oy

gsm. 040 590 6366 tai gsm. 050-4160050

e-mail: jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com

Graniittitalo Mikkeli



NÄKYMÄ KIRKON RAPPUSILTA

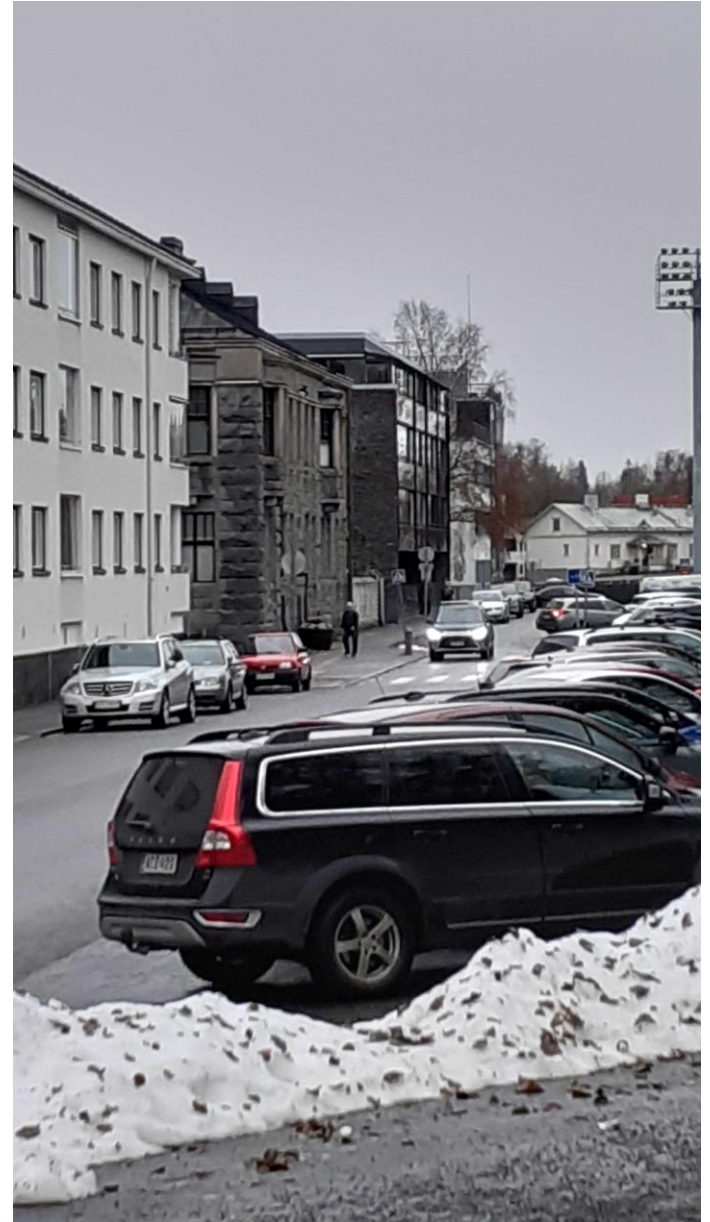


PIHANÄKYMÄ

KATUNÄKYMÄ HALLITUSKATU

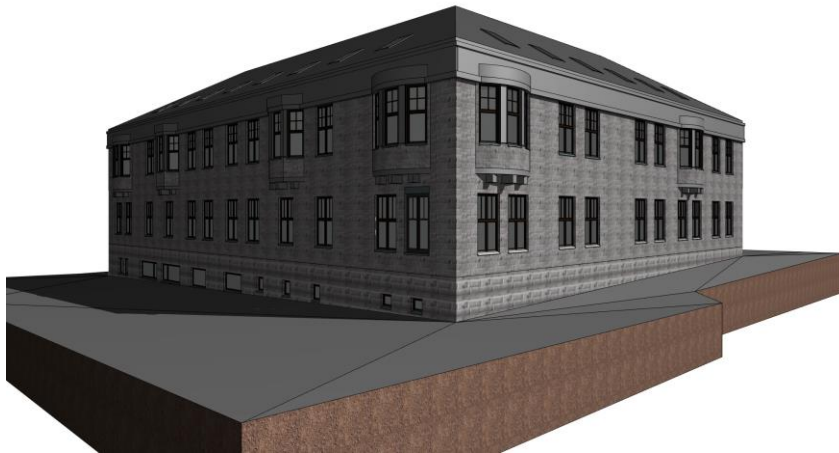


KATUNÄKYMÄ RISTIMÄENKATU

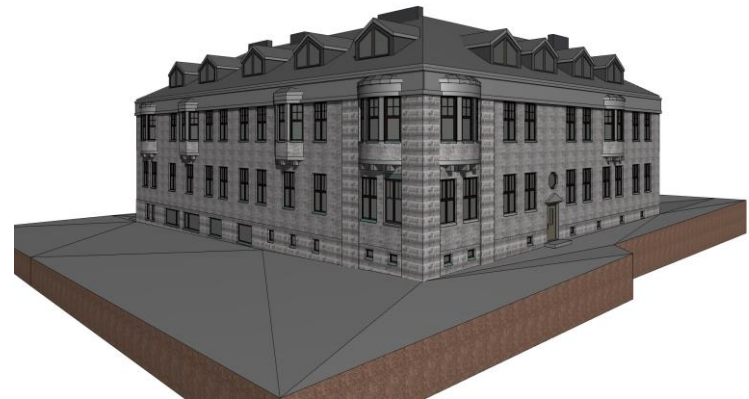


LUONNOSSUUNNITTELUN ALUSSA SYNTYNEITÄ 1 K ULLAKON VAIHTOEHTOJA

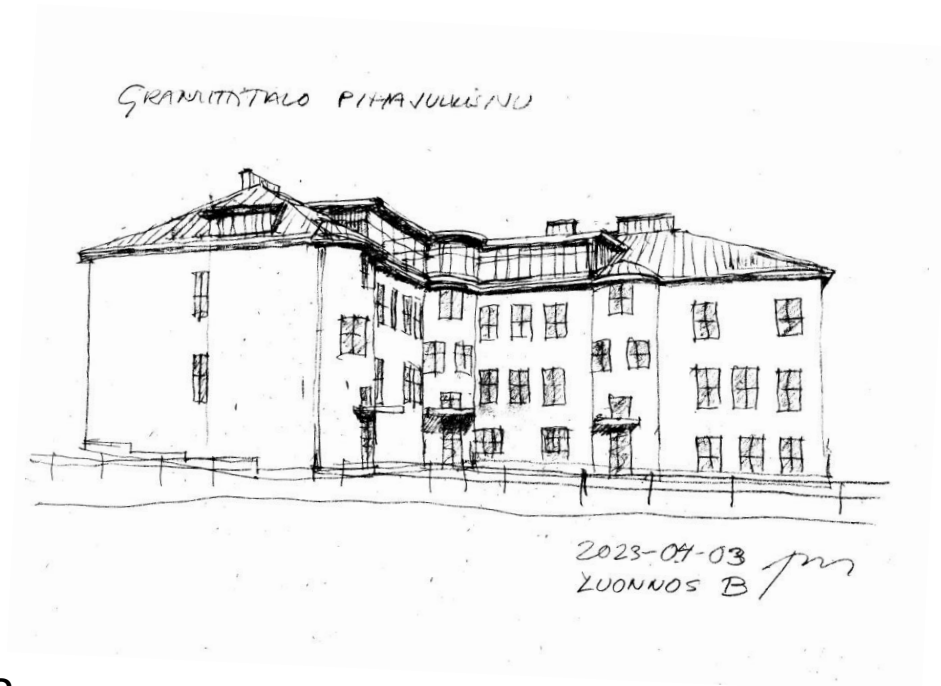
1 LAPEIKKUNAT

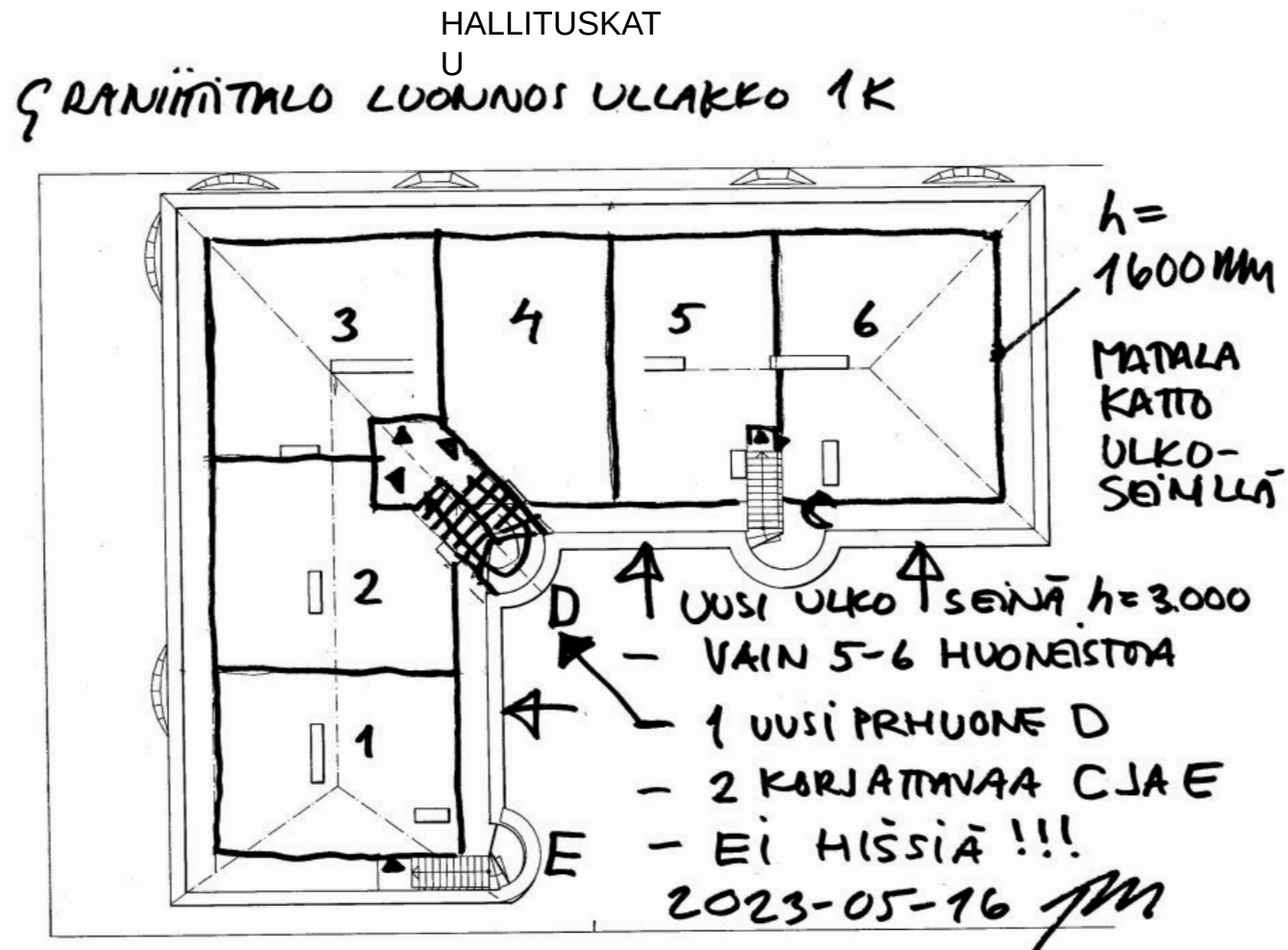


2 KOTTARAISET TAI NÄIDEN YHDISTELMÄT



3 PIHANPUOLI





KOKO RAKENNUS 16+5=21 AS, EI HISSIÄ

VANHAN ULLAKON

PALO

SYNLLINEN TIEDOSSA, (LATOJAN HUOMAUTUS)



TAPAHTUMAN SEURAUS JA OIVALLUS

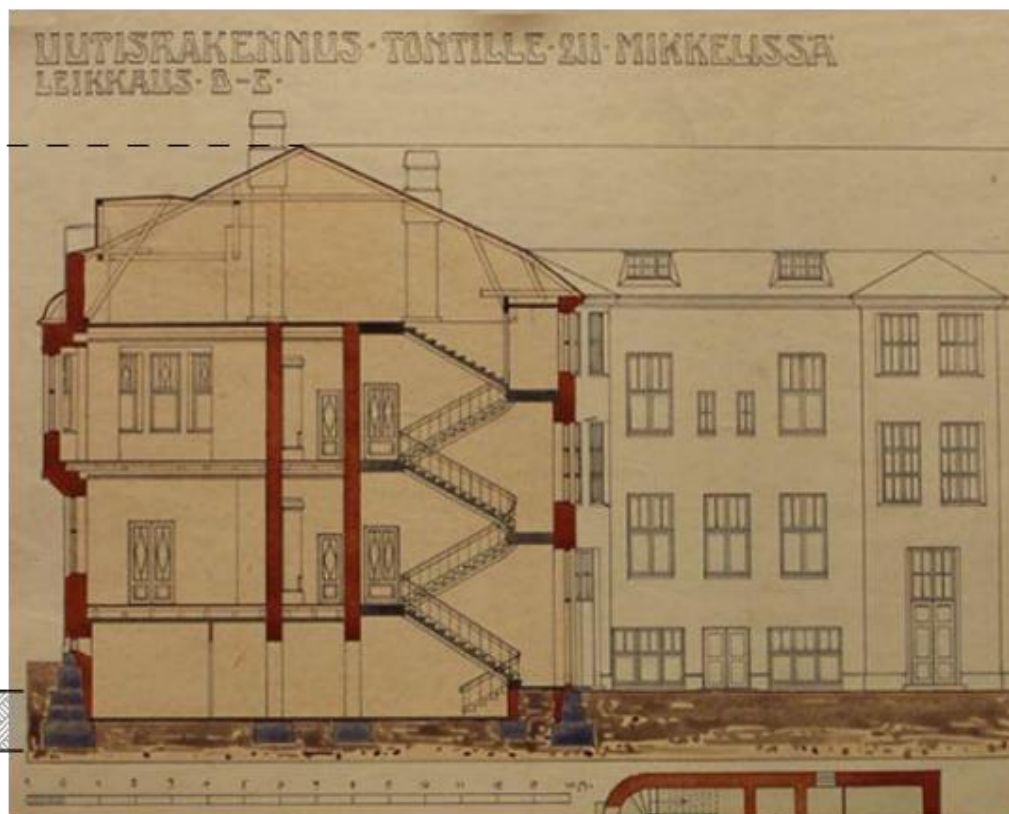
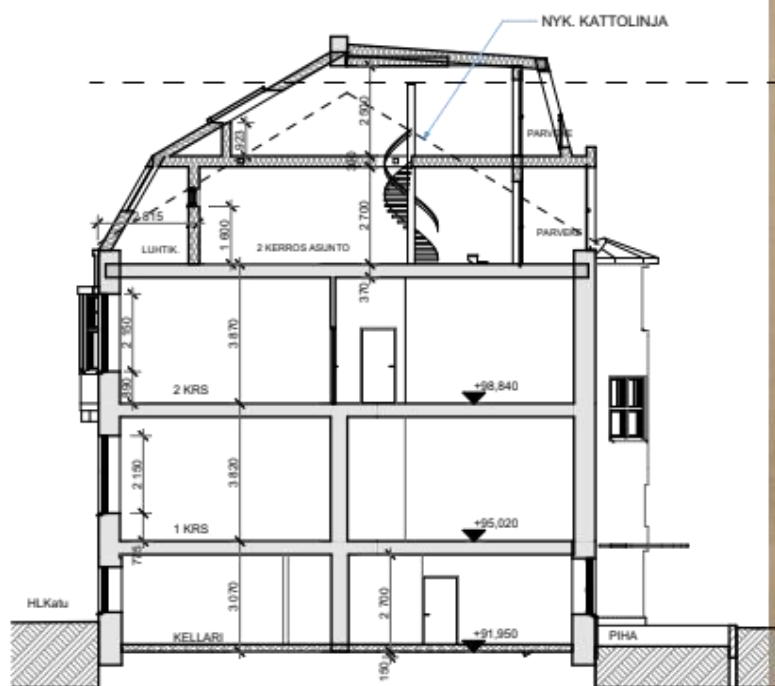
KOSKA ULLAKKO TUHOUTUU MEISTÄ RIIPPUMATTOMISTA
JOKA TAPAUKSESSA UUELLEEN. LISÄTÄÄN TORNIAIHEET
JA PIENI KATON KOROTUS, MAHTUU 2 KERROSTA



Ylempi kuva: Graniittitalo kuvattuna 1930-luvulla. Kuvaan on rajattu postilaitoksen huoneisto. Kuvan takana päiväys 31.12.1933. Kuva: Postimuseon valokuva-arkisto.

NYKYINEN ULLAKKO RAKENNE





LEIKKAUS HLK UUSI JA 1912

Työnumero 2023-06

LEI-POI-HLTSKATU (6)

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

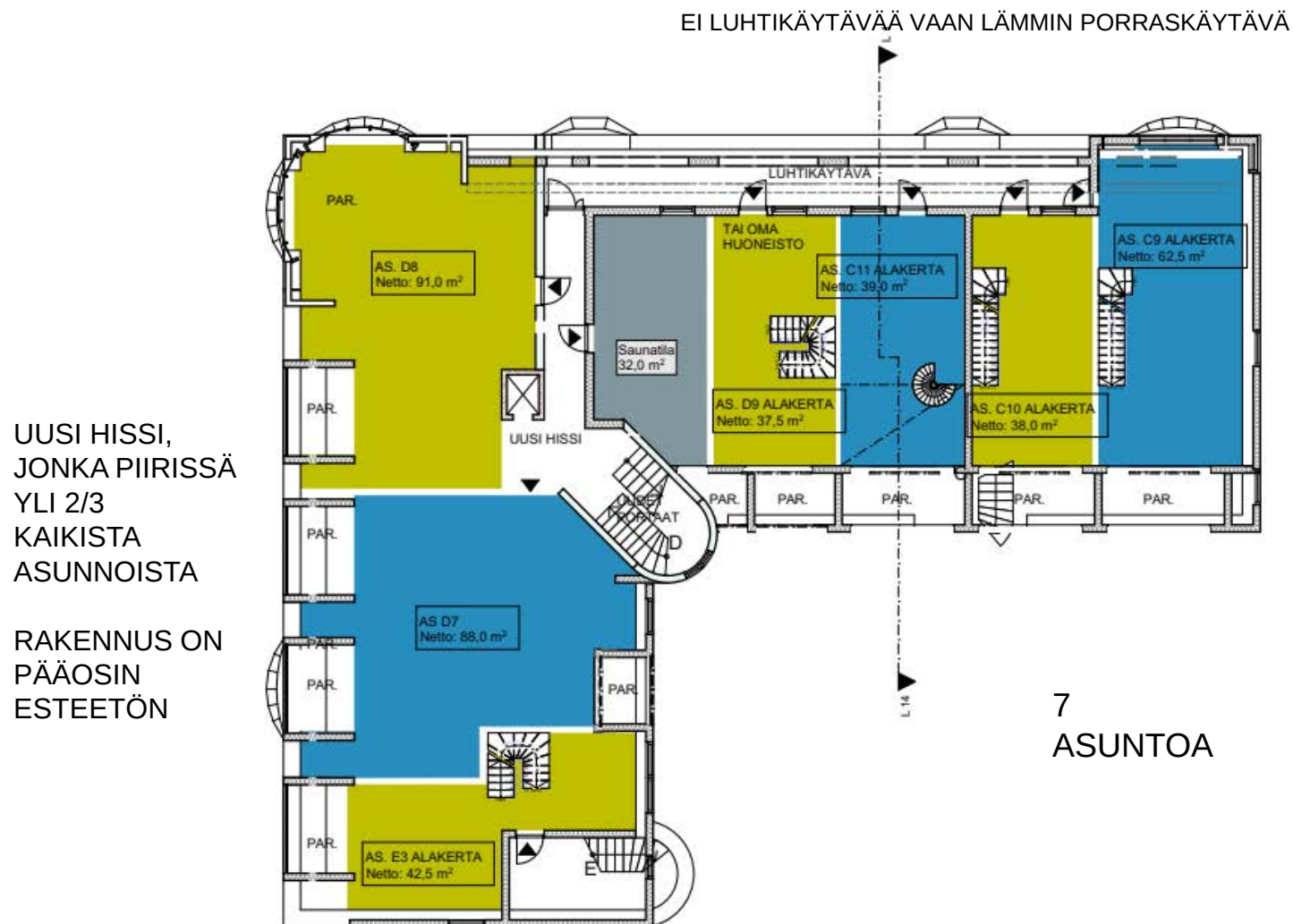
GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkeli

1:200

3 KERROS



TILAKAAVIO 3 KERROS V10

Työnumero 2023-06

3 Kerros

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

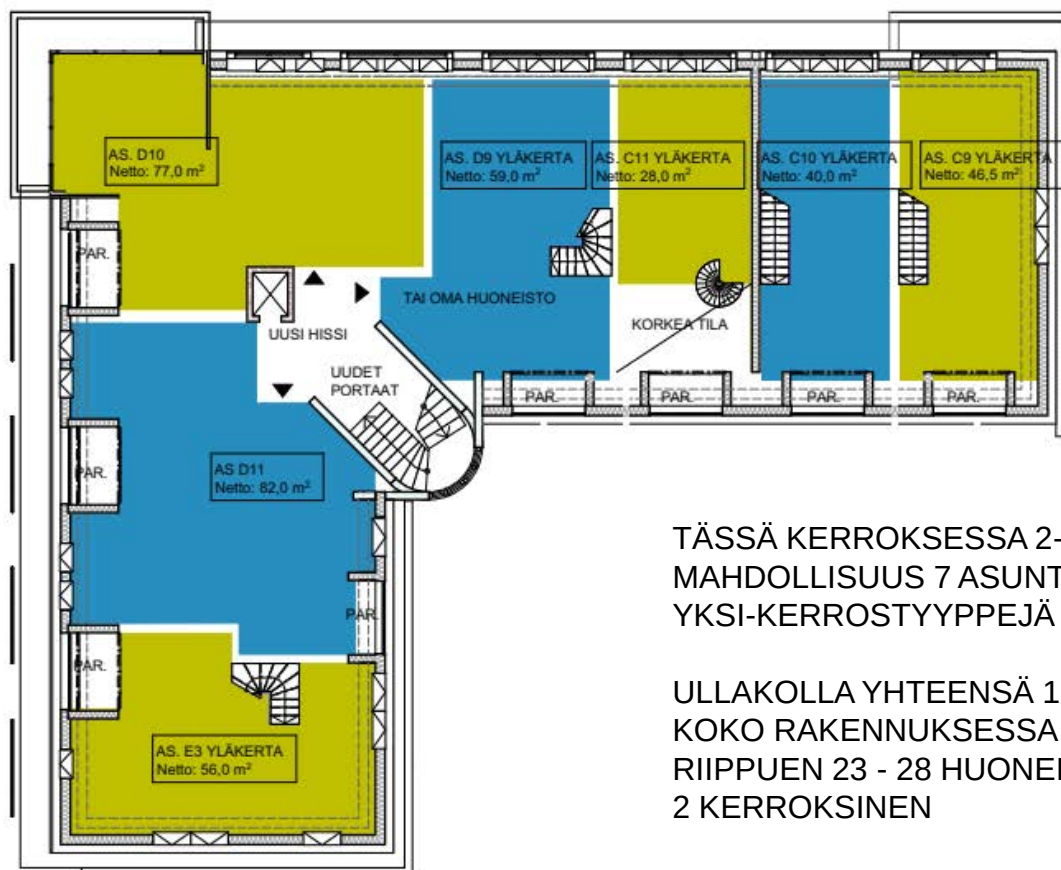
GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkeli

1:200

4 KERROS



TÄSSÄ KERROKSESSA 2-3 ASUNTOA,
MAHDOLLISUUS 7 ASUNTOON, JOS KAIKKI
YKSI-KERROSTYYPPEJÄ

ULLAKOLLA YHTEENSÄ 10 ASUNTOA.
KOKO RAKENNUKSESSA AS.TYYPISTÄ
RIIPPUEN 23 - 28 HUONEISTOA, KUN ULLAKKO
2 KERROKSIINEN

TILAKAAVIO 4 KERROS V10

Työnumero 2023-06

4 Kerros

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

1:200

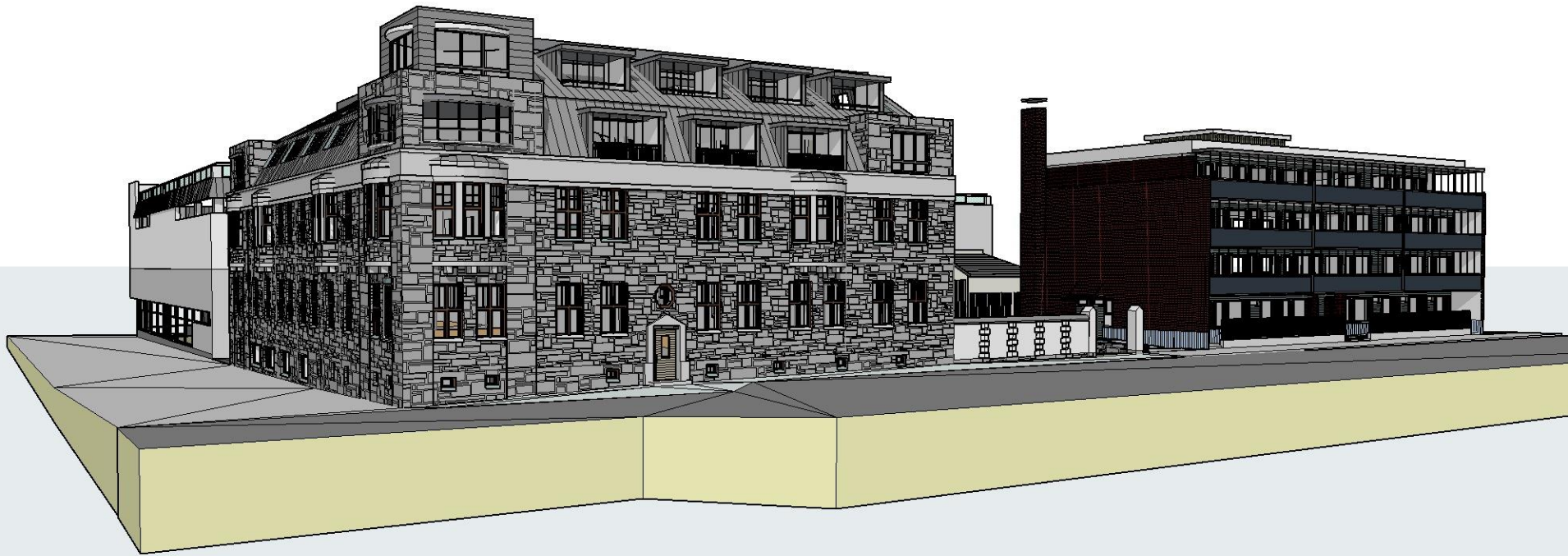
RAKENNUS ILMAN ULLAKKOA ja suojatelttaa, jossain vaiheessa



RAKENNUSTEN KOROTUKSIA



NÄKYMÄ HALLITUSKADUN JA RISTIMÄENKADUN RISTEYKSESTÄ LÄHINAAPUREIDEN KANSSA





Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkeli

Päiväys

17.11.2023

1:1000

NÄKYMÄ HALLITUSKATU



3D-NÄKYMÄ HALLITUSKATU 2023-11-27, numero 2023-06

Upotus

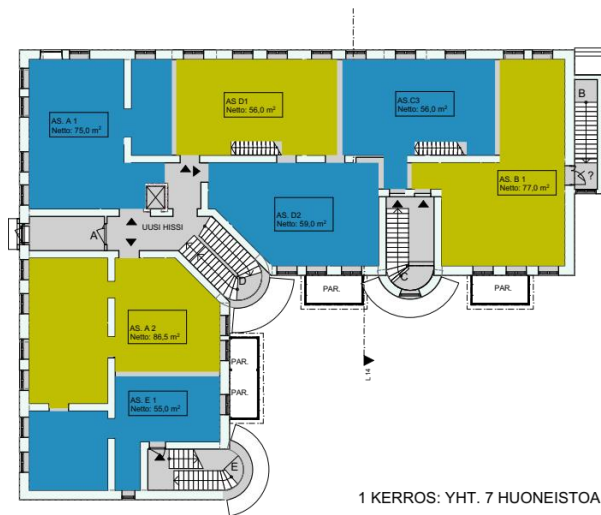
Suunnittelutoimiston tiedot		Rakennuskohteen nimi ja osoite		1:1000
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA		GRANIITTITALO		
Maaherrankatu 5 D 34		Ristimäenkatu 5		
50100 MIKKELI		50100 Mikkeli		
p. 0500-253952		Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA		
s. pertti@mertaoja.com				

NÄKYMÄ PIHA



3D NÄKYMÄ





1 KERROS: YHT. 7 HUONEISTOA

TILAKAAVIO 1 KERROS V11

Työnnumero 2023-06

1 kerros

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

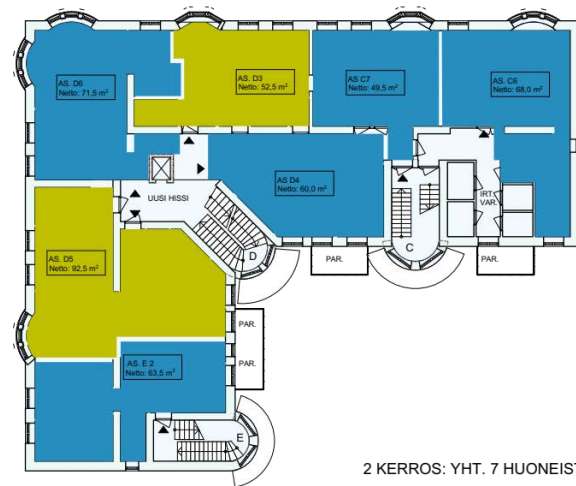
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200



2 KERROS: YHT. 7 HUONEISTOA

TILAKAAVIO 2 KERROS V11

Työnnumero 2023-06

2 kerros

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

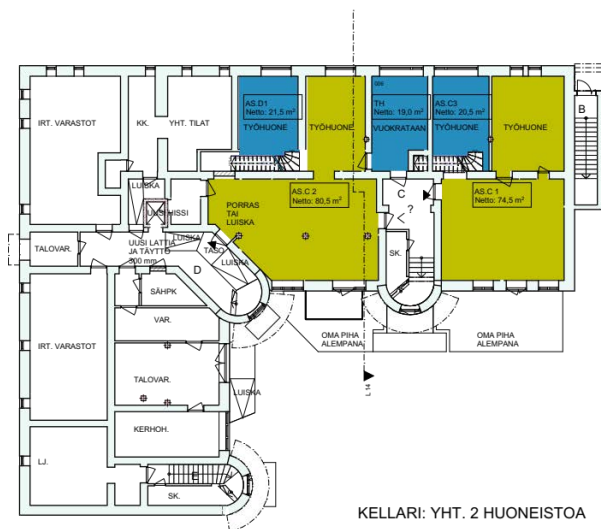
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200



KELLARI: YHT. 2 HUONEISTOA

TILAKAAVIO KELLARI V11

Työnnumero 2023-06

Kellari

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

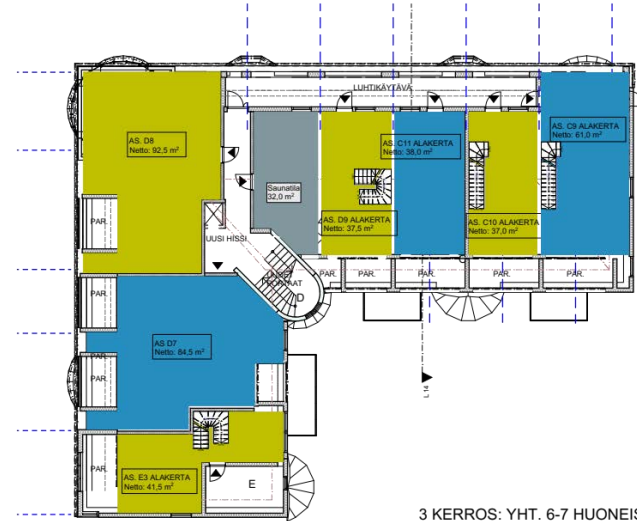
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200



3 KERROS: YHT. 6-7 HUONEISTOA

TILAKAAVIO 3 KERROS MANSARDI

Työnnumero 2023-06

3 Kerros

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200

Lähettiläjä: [Jari Paananen](#)
Vastaanottaja: [Vikman Laura \(ELY\)](#); [Halme Jouni \(ELY\)](#); [Räinä Kalle](#); [Äikäs Topiantti](#); [Tarkkanen Ilkka](#); [Nousiainen Katri](#); [Nulpponen Janne \(ELY\)](#)
Kopio: juhani.sjoeman@gmail.com; arkkktehtoitomisto@mertaaja.com
Aihe: VS: Graniittitalo, keskustelun jatkoa
Päivämäärä: torstai 9. marraskuuta 2023 11:33:53

Tervehdys,

Jatkaisin keskustelua aiheesta. Olemme tässä kesän aikana antanut asian hieman hautua ja tehneet samalla osaltamme lisäselvityksiä rakennukseen suunnitellusta saneerauksesta, remontin kustannuksista sekä pohdittu eri viranomaisten kannanottoja käytyihin keskusteluihin.

Suuntaan tässä enemmänkin keskustelua ja huomioitani Ely-keskuksen viranomaisten suuntaan, koska Mikkelin kaupungin asianomaiset ovat toistaiseksi kuunnelleet, ymmärtäneet ja suurelta osin puoltaneet esittämiämme muutoksia, kiitokset teille vielä tästä.

Palaisin tässä aiemmin käytyyn keskusteluun siitä minkälaisia muutoksia Elyn näkemyksen mukaan rakennukseen voisi tehdä. Sisäpihan puoleisista muutoksista esitettiin että niiden pitää olla maltillisia ja perusteltuja. Tulkitsisin näkökantanne niin, että esittämämme muutokset täyttävät nämä kriteerit. Kattorakenteiden muutoksessa lisärakentaminen ei toistaiseksi saanut hyväksyntää. Keskustelussa tuli myöskin ilmi että Elyn tulkin mukaan katon suojeluarvo menetetään siinä vaiheessa kun katto on tuhoutunut, kuten tapahtui sodan aikaisessa pommituksessa. Tulkitsisin tällöin, että sama suojeluarvo menetetään mikäli rakenteet joudutaan purkamaan rakenteiden muun tuhoutumisen vuoksi. Lisäksi kattorakenteisiin esitettiin olevan mahdollista tehdä maltillisia muutoksia. Tähän haluamme täsmennyksiä ja johdonmukaisuutta.

Mikkelin kaupungin viranomaisten kanssa olemme tutkineet mahdollisuutta käyttää tontin rakennusoikeutta Ristimäenkadun puolelle kadun suuntaisesti sekä toisaalta erillisenä rakennuksena pihan puolelle. Nämä molemmat vaihtoehdot totesimme yhteistuumin heikoiksi ratkaisuksi ja niiden suunnittelemista ei siten jatketa.

Rakennuksen suojeleminen; Rakennuksen suojelun kannalta kaikkein tärkeimpänä toimenpiteenä on itse talon rakenteiden kunnossa pitäminen ja tässä tapauksessa kosteusvahinkojen korjaaminen sisäilman parantamiseksi. Nämä tulevat joka tapauksessa vaatimaan massiiviset korjaustoimenpiteet. Selvää on kuitenkin, että mitään toimenpiteitä ei rakennukselle ruveta tekemään ennen kuin sen tuleva käyttötarkoitus ja siihen liittyvät viranomaispäätökset on saatu valmiiksi. Hyvänä huomiona vastineessanne, että eräänlaista rakennuksen suojelua on myös selkeä rakennuksen käyttäminen ja tähän selkeänä jatkona katsoisinkin, että Graniittitalon asuinrakennukseksi muuttaminen on selkeää pidemmän aikavälin suunnittelua ja suojelua.

Rakennuksen peruskorjaus ja saneeraminen asuinkäyttöön; Käyttötarkoituksen muutokseen liittyviä yksityiskohtia on tässä turha käsitellä, kun se ei kerran ole asia joka Elylle kuuluisi tai kiinnostaisi. Haluan tuoda keskusteluun myös hieman taloudellista näkökantaa. Olemme tehneet tarkentavia laskelmia kohteen saneerauksen kustannuksista siten, että nykyinen ullakko on muutettu asuinkäyttöön. Rakennuksen välttämättömien korjaustarpeiden hinta-arvio on n 1,6 - 2,0 M€ (alv0%). Käyttötarkoituksen muutoksesta

tulevat kustannukset on budjetoitu 3,0 - 3,4M€ (alv0%). Yhteiskustannus laskennallisesti nousee arvonlisävero mukaan huomioiden noin kuuteen miljoonaan euroon. Tämä kustannus siis onnistuneelle hankkeelle. Mahdolliset yllätykset tai odottamat kulut nostavat kustannuksia vielä tästäkin.

Katsottaessa Mikkeliissä myytävien asuntojen hintatasoa ja kun verrataan niitä saneerauksesta muodostuviin kustannuksiin niin hankkeen saattaminen toteutukseen ei vaikuta taloudellisesti kannattavalta. Takuurakenteen taloudelliset realiteetit huomioon ottaen katson, ettei minun ole järkevää lähteä riskeeraamaan yritystoimintaani ja siten mahdollista edetä hankkeessa näillä suunnitelmilla.

Kun olemme tässä kesän ja syksyn suunnitelleet ja käyneet viranomaisten kanssa keskusteluja niin meillä on jalostunut ajatus, että rakennukseen voitaisiin hyvinkin rakentaa ullakkokerroksen lisäksi yksi lisäkerros. Olemme katsoneet tähän perusteluita rakennuksen historia ja suojeluarvot huomioon ottaen. Lisäkerroksen toteuttaminen toisi rakennukseen myös lisäarvoa ja siten vähentäisi taloudellisen epäonnistumisen riskiä. Katsoisin tämän suunnitelman tuovan rakennukseen lisää ryhtiä, palauttaisi sen asemaa ympäristöönsä nähden sekä olisi lisäksi erinomaista kaupunkikuvan kehitystä. Kaavamääräyksissä on merkitty seuraavasti; Suojeltavaksi merkityn rakennuksen korjausmuutos- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Lisäksi on merkitty, että julkisivuun ei saa tehdä suojeluarvoa heikentäviä korjaus- ja muutostöitä. Mielestäni olemme nämä edellä mainitut asiat suunnitelmissamme huomioineet.

Ely-keskuksen suhtautuminen edellä mainittuihin muutoksiin on vaikuttanut olevan melko kielteistä ja siten ainakin hidastaa ja mahdollisesti vaarantaa koko hankkeen toteutumisen. Mikäli lopulta kuitenkin kävisi edellä mainitulla tavalla, niin silloin rakennukselle pitäisi miettiä toisenlaista jatkokäyttöä. Tämä olisi mielestäni todella harmillista ja siinä tapauksessa rakennukseen tehtävät toimenpiteet jäisivät selkeästi vähäisemmiksi. Katsoisin tämän olevan menetys sekä kaupunkikuvalle, että itse rakennukselle. Edelleen katsoisin, että nämä viranomaisten haluamat rakennuksen suojelua koskevat arvot tulisivat myös saamaan vähemmän huomiota. Siinä tapauksessahan sitten julkisivuun eikä kattorakenteisiin tulisi minkäänlaisia muutoksia, mutta kokonaisuuden kannalta tämä ei varmastikaan ole parasta mahdollista suojelua.

Jatkamme joka tapauksessa selvittelyä kyseisen lisäkerroksen rakentamisesta ja toivonkin edelleen asiasta päättäviltä viranomaisilta avointa suhtautumista haettuihin muutoksiin. Mikäli tähän löytyy kaikkia osapuolia miellyttävä ratkaisu, hanke saa lainvoiman ja pääsemme etenemään toteutukseen niin uskoisin kaikkien osapuolten olevan lopulta kokonaisuuteen tyytyväisiä. Toivottavasti seuraavassa keskustelussamme löydämme paremmin yhteisen sävelen ja pääsemme edistämään hanketta.

t. Jari Paananen

e-mail: jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com

Lähetäjä: Vikman Laura (ELY) <laura.vikman@ely-keskus.fi>

Lähetetty: keskiviikko 28. kesäkuuta 2023 14.35

Vastaanottaja: Halme Jouni (ELY) <jouni.halme@ely-keskus.fi>;

jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com <jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com>;

kalle.raina@mikkeli.fi <kalle.raina@mikkeli.fi>; topiantti.aikas@mikkeli.fi

<topiantti.aikas@mikkeli.fi>; ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi <ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi>; Nousiainen Katri <katri.nousiainen@savonlinna.fi>

Kopio: juhani.sjoeman@gmail.com <juhani.sjoeman@gmail.com>;
arkkktehtimisto@mertaaja.com <arkkktehtimisto@mertaaja.com>

Aihe: VS: Graniittitalo, keskustelun jatkoa

Hei,

kokouksessa ja sähköpostiviesteissä on keskusteltu monista kulttuuriympäristöihin liittyvistä asioista, joten laadimme kootusti vastauksia keskeisiin kysymyksiin (liitteenä).

Hyvää kesää toivotellen,

Laura Vikman

Kulttuuriympäristöasiantuntija

laura.vikman@ely-keskus.fi

0295 024 193, vaihde 029 502 4000

Alueiden käytön ja luonnonsuojelun palvelut

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, PL 164, 50101 Mikkeli

www.ely-keskus.fi/etela-savo <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu.

Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi

Lähettäjä: Halme Jouni (ELY) <jouni.halme@ely-keskus.fi>

Lähetetty: perjantai 16. kesäkuuta 2023 14.19

Vastaanottaja: jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com; kalle.raina@mikkeli.fi;
topiantti.aikas@mikkeli.fi; ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi; Vikman Laura (ELY) <laura.vikman@ely-keskus.fi>; Nousiainen Katri <katri.nousiainen@savonlinna.fi>

Kopio: juhani.sjoeman@gmail.com; arkktehtimisto@mertaaja.com

Aihe: VS: Graniittitalo, keskustelun jatkoa

Iltapäivää, vastaan minäkin osaltani omia näkemyksiäni tuohon Jari P:n spostiin ja osittain Pertti M:n pohdintaan. Kirjoittelen noihin kunkin kappaleen jatkoksi jotain kommentteja.

Jouni Halme

Maankäyttöasiantuntija

0295024174

jouni.halme@ely-keskus.fi

Alueiden käytön ja luonnonsuojelu palvelut yksikkö

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, PL 164 50101 MIKKELI

www.ely-keskus.fi/etela-savo <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettilä: Jari Paananen <jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com>

Lähetetty: keskiviikko 14. kesäkuuta 2023 18.59

Vastaanottaja: kalle.raina@mikkeli.fi; topiantti.aikas@mikkeli.fi; ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi;

Vikman Laura (ELY) <laura.vikman@ely-keskus.fi>; Nousiainen Katri

<katri.nousiainen@savonlinna.fi>; Halme Jouni (ELY) <jouni.halme@ely-keskus.fi>

Kopio: Pertti Mertaaja <arkkitehtitoimisto@mertaaja.com>; juhani.sjoeman@gmail.com

Aihe: Graniittitalo, keskustelun jatkoa

Hei,

Kiitokset kaikille eilisestä mielenkiintoisesta keskustelusta.

Pertti Mertaajan esittelemä visiomme talon käyttötarkoituksen muutoksesta ja siihen liittyvistä haluamistamme ratkaisuista ja muutoksista tuli varmaankin kaikille osallistujille selväksi.

- nämä tulivat hyvin selville, ja kuten varmaan myös selvisi, ei käyttötarkoituksen muutos tässä tapauksessa ole asia joka ELYlle kuuluisi.

Tämähän oli ainoastaan keskustelu, missä esiteltiin aikomuksistamme Graniittitalon tulevaisuuden suhteen. Tästä keskustelusta ei varmaankaan olla tekemässä mitään muistiota ja haluaisinkin siksi hieman vielä käsitellä käytyä keskustelua, jotta tiedämme paremmin miten lähdetään asiaa viemään tästä eteenpäin.

-juuri näin, minun ymmärrykseni mukaan tuohon päädyttiinkin (?) että asiaa viedään eteenpäin. Me käsittelemme tulevana tiistaina maankäyttöryhmässämme + MV asiaa. Ensi viikon aikana pyrimme tarkentamaan ELYn näkemystä siitä, minkälaisia ulkoisia muutoksia rakennukseen voidaan ELYn näkemyksen mukaan tehdä ilman että sen ulkonäkö rakennetun kulttuurihistorian kannalta heikkenee. Niiden periaatteiden mukaan laadittuihin havainnekuviin sitten kommentoimme, sisätilojen osalta erityisiä suunnitelmia emme ymmärtääkseni tarvitse.

Pertin kertoman esitelmän jälkeen keskustelu keskittyi suurelta osin rakennuksen katon uudistamiseen ja siihen liittyviin muutoksiin sekä rakennuksen suojelumääräyksiin. Koska rakennus on merkitty kaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, suojeltavaksi rakennukseksi on selvää, että haluttuihin muutoksiin tarvitaan Mikkelin kaupungin, Ely-keskuksen ja museoviraston viranomaisten puoltavat lausunnot. Itse olen näissä kaavoitusmääräyksiin ja suojelumääräyksiin perustuvissa asioissa lähestulkoon maallikko, joten jo pelkästään termit ja lakipykälät ovat melkolailla hakusessa. Näihin asioihin valtuutan tarvittaessa asiantuntijat hoitamaan ja viemään asioita eteenpäin.

Mikäli seuraavissa esittämässäni tulkinnoista eiliseen keskusteluun liittyy on virheitä, niin korjataan.

-juuri nuo rakennuksen suojelumääräykset ja hankkeen istuminen niihin ovat meidän roolin kannalta olennainen asia, eli tässä mielessä keskustelutilaisuus oli paikallaan. Sen verran täytyy kyllä todeta, että vastaavanlaisissa suojelurakennuksiin liittyvissä tapauksissa on ollut tapana järjestää jo hyvissä ajoin neuvottelu jossa mekin olemme mukana. Tällöin noista mm. muutosmahallisuuksista voidaan keskustella jo ajoissa eikä noita Pertti M:n esittämiä turhia kustannuksia vielä ole päässyt syntyään. Nytkin kaikille osapuolille oli varmaan selvää rakennuksen slu-status ja se, ettei asia ole ratkaisultaan helppo. Hyviä esimerkkejä ennakkoneuvotteluista ennen esim. kaavahankkeita on Mikkeliissäkin ollut, esim. Jokikatu 9 ja Suu-r Savon Sähkön konttorirakennukseen liittyen, ja toki muitakin. Tietenkin on helpompi

keskustella asiasta kun on jotain ennakkokäsitystä halusta ja tarpeesta, mutta kovin pitkälle vietyjä suunnitelmia (mm. tässä sisätilaratkaisut olivat sellaisia?) ei alkuvaiheessa tarvitse olla käytössä, joten tarpeettomia kustannuksia ei pääse syntymään.

-maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaan ELYn tehtäviin kuuluu, kaavoituksen edistämisen lisäksi, sen valvominen että mm. kaavoituksessa ja rakentamisessa otetaan huomioon valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Laitoin nyt nuo alleviivaukset, jotka asettavat meille tietyn roolin ja tehtävän näissä asioissa. Kaavoituksen edistämistähän pyrimme, joskus siinä jopa onnistuen, antamalla lausunnoissa mahdollista asiantuntemusta enemmän esim. kaavahankkeiden tarkoituksenmukaisuus-asioihin liittyen.

-tuon valvomistehtävä liittyy asemakaavan sisältövaatimusten toteutumiseen. Näissä tapauksissa lähinnä siihen että kaavoituksessa on vaalittu mm. rakennettua kulttuuriympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54§) Tarkempi §:n tulkinta tulee sitten jokaisessa tapauksessa erikseen selvittää.

-maailmalla ja meillä Suomessakin on ilman muuta monenlaisia ratkaisuja slu-rakennuksiin liittyen tehty. Aina pitää kuitenkin muistaa että jokainen tapaus on omansa, riippuen arvostaan, historiastaan ja myös varmaan sijainnistaan ja myös hankkeen toteuttamisen ajankohdasta. Mitään yleistä johtopäätöstä ei muista ratkaisuksista voin tehdä, varsinkaan tietämättä tarkemmin mihin kunkin tapauksen ratkaisu perustuu. Tietenkin on hyvä nähdä erilaisia ratkaisuja, mutta muistaen että ne ovat kukin siinä ajassa, paikassa ja tilanteessa syntyneitä.

Mikkelin kaupungin asiantuntijat ja viranomaiset ovat suhtautuneet myönteisesti esittämiimme, haluttuihin muutoksiin koskien kattorakenteiden muuttamista ja lisäkerrosten sijoittamista nykyisten tilojen yläpuolelle, kiitokset vielä siitä. Rakennuksen sisäpuolen ja sisäpihan muutoksista keskustelu jäi vähäiseksi ja tulkitsisin, että niihin ei ollut juurikaan vastustusta. Keskustelua jatkettiin kattorakenteiden muuttamisesta ja lisärakentamisesta ja jäin siihen käsitykseen, että varsinkin Ely-keskuksen edustajat vastustivat voimakkaasti lähes kaikkia rakennuksen kattoon esittämiämme muutoksia.

-kattorakennelman muutokset ja lisärakentaminen tosiaan eniten keskusteluttivat, ja varmaan ihan syystä. Minulle ei jäänyt ihan tarkkaa käsitystä siitä, ettei kattorakenteita saisi muuttaa, tätä varmaan tiistaina pohdimme lisää. Neljäs kerros, siis nykyisen ullakon päälle tuleva selkeä lisäkerros, sai kyllä selkää kritiikkiä.

Keskustelua käytiin monella tapaa katon muutoksista ja kuulosti siltä, että olisi mahdollista hyväksyä katon harjakorkeuden muuttamista jonkin verran korkeammaksi kunhan kattorakenteen tyyli ei muutu. Tulkitsin niin, että katon pihan puoleiselle osalle muutoksia taas voisi tehdä.

-kts. edellä

Ehdotuksemme, että palauttaisimme rakennuksen alkuperäisen kattotyylin johon kuuluivat kulmissa olevat torniaiheet sai kuitenkin täystyrmäyksen. Perustelut tähän kuulostivat omaan korvaani vähintäänkin ristiriitaisilta. Onko tosiaan niin, että sodan aikaisen palamisen jälkeen tehty kattorakennelma on niin suojeltu, että siihen ei lakitulkinta anna mahdollisuutta tehdä muutoksia. Asiapapereissa on maininta, että rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa pitää kunnioittaa ja huomioida tämä muutoksissa. Eikö alkuperäisen kattotyylin palauttaminen ole juuri rakennuksen historian kunnioittamista?

-minun rakennussuojelutietämyksellä en tuohon osaa vastata, toisaalta kaavahan on sen nykymuodossaan suojellut, liekö sillä merkitystä?

Käytiin myös keskustelua maailman muuttumisesta, kaupunkikuvan muuttumisesta -sen mukana ja miten eri kaupungeissa on vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin tehty mittavia uudistuksia hienolla tavalla yhdistäen eri vuosisatojen arkkitehtuuria. Katsoisin, että Graniittitalon jäljellä

olevaa rakennusoikeutta on mahdollista käyttää tuolla tontilla vain ylöspäin ja koska kattorakenteet on tässä tapauksessa muutenkin uusittava niin luonnollinen vaihtoehto olisi seurata nykyisen kaltaista kehitystä ja rakentaa lisää ylöspäin.

Huomionarvoista on myös se, että valmistuttuaan Graniittitalo oli vieressä olleita puurakennuksia huomattavasti korkeampi. Myöhemmin nämä vanhat puurakennukset on purettu ja niiden tilalla olevat nykyiset rakennukset ovat joko Graniittitalon tasalla tai korkeammalla.

Esittämässämme muutoksissa olemme pyrkineet huomioimaan rakennuksen suojeluarvon ja tekemään suunnitelmat sen mukaisesti.

-muualla tapahtuneet uudistukset/muutokset, kts. edellä

-ymmärtääkseni Graniittitalo on käyttänyt kaavassa osoitetun kerrosalan, liekö näin? Jos näin on niin mikä on Graniittitalon jäljellä oleva (siis nykyisen kaavan osoittama) rakennusoikeus?

-suunnitelmat on epäilemättä pyritty laatimaan slu-arvo huomioiden. Rakennussuojeluarvojen arvioiminen ei kuitenkaan ole ainoastaan suunnittelijan tehtävä, väheksymättä lainkaan hänenkään roolia

Olen ollut urakoitsijana mukana kymmenissä Helsingin Kaupungin toteuttamissa suojeltujen rakennusten saneerauksissa ja todennut siellä lukemattomia kertoja miten saman viraston eri viranomaiset suhtautuvat eri tavalla muutoksiin eri kohteissa. Parhaimmillaan/pahimmillaan ei sallita minkäänlaista rakenteellista muutosta vaikka vanha väärin toteutettu rakennustapa on aiheuttanut kosteusvaurion. Toisinaan muutoksia on tehty todella mittavasti. Tulkitsisin tämän tuntematta lakipykälää, että mikäli viranomaisilla on halua muutoksiin, niin laki kyllä antaa siihen mahdollisuuden. Tähän perustuen haluaisin hieman kirjallista selvitystä miksi esittämiimme muutoksiin vaikuttaisi olevan niin kielteinen suhtautuminen samantien kun vasta aloitimme keskustelun asiasta ja varsinkin kun Kaupungin viranomaisten suhtautuminen vaikuttaisi myönteiseltä.

-rakennussuojelu ja siihen liittyvät asiat ovat varmaan rakentamishankkeisiin liittyvistä asioista yksi hankalimpia. Lähtökohtaisesti intressit rakennuksen omistajan ja esim. kaavoitustyötä tekevän ja sitä valvovan valtion viranomaisen rooli ja näkemykset eivät välttämättä ole aina samansuuntaisia, tämä on täysin ymmärrettävääkin.

-noihin mahdollisiin kirjallisiin selvityksiin ja meidän näkemykseen ohjeistuksesta varmaan palaamme maanatain jälkeen? Tarkkaa ja yksityiskohtaista suunnittelua emme tietenkään tee vaan siihen odotamme suunnittelijan panosta.

-keskustelun lähtökohtaan eli 4-kerroksiseen rakentamiseen suhtautuminen oli, jos nyt ei kielteinen niin hyvin kriittinen? Hyvä että keskustelu on myös meidän kanssa aloitettu ja sitä toivottavasti jatketaan

Tässä vaiheessa meidän on turha jatkaa suunnittelemista enempää, ennenkuin meillä on paremmin selvyyttä minkälaisiin muutoksiin voimme saamme viranomaisten hyväksynnän. Käsittäisin niin, että nyt kokouksessa läsnäolleilla henkilöillä on päätäntävaltaa ja mahdollista edistää haluamiamme muutoksia. Toivon joka tapauksessa avoimen keskustelun asiasta jatkuvan ja avarakatseista suhtautumista asiaan.

-ELYn puolelta olemme tietenkin valmiita edelleen avoimeen ja rakennuksen suojelua edistävään keskusteluun. Onhan yksi näkökulma sekin, että parasta rakennuksen suojelua on usein se, että sillä on myös käyttöä, joskaan se ei aivan yksin asiaa ratkaise.

-Jouni H

t. Jari Paananen

--

Jari Paananen

Uudenmaan Takuurakenne Oy

gsm. 040 590 6366 tai gsm. 050-4160050

e-mail: jari.paananen@uudenmaantakuurakenne.com

Graniittitalo Mikkeli



NÄKYMÄ KIRKON RAPPUSILTA

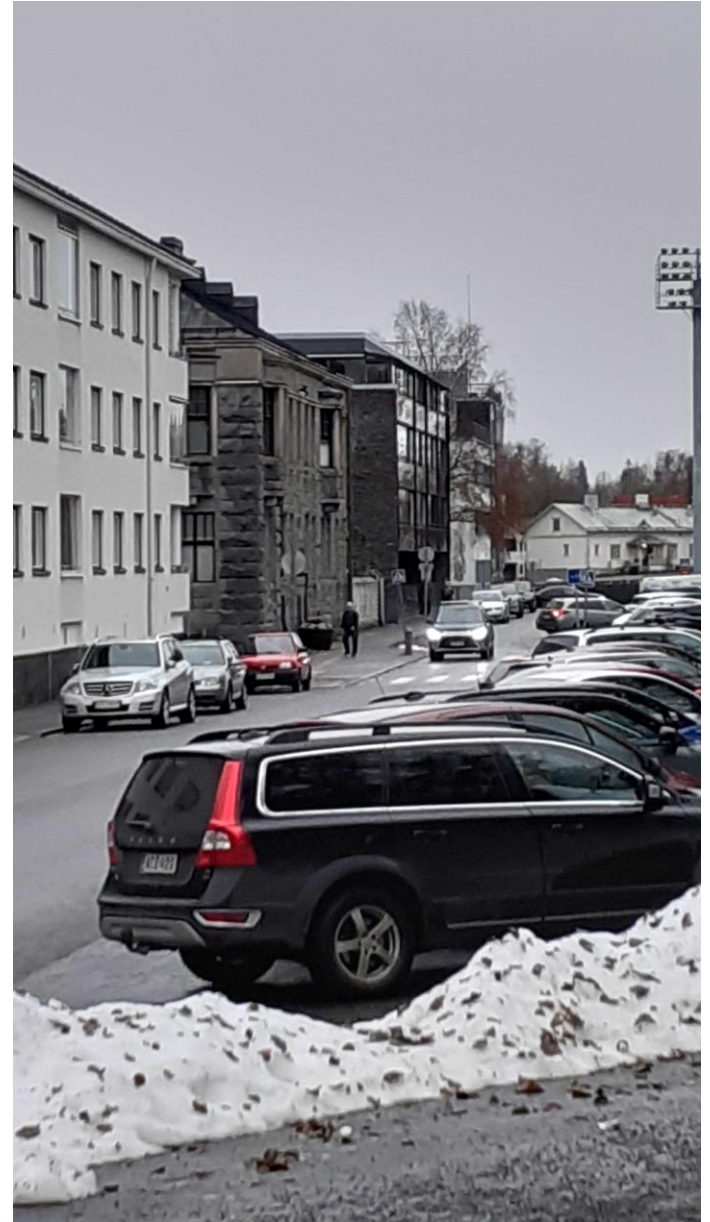


PIHANÄKYMÄ

KATUNÄKYMÄ HALLITUSKATU

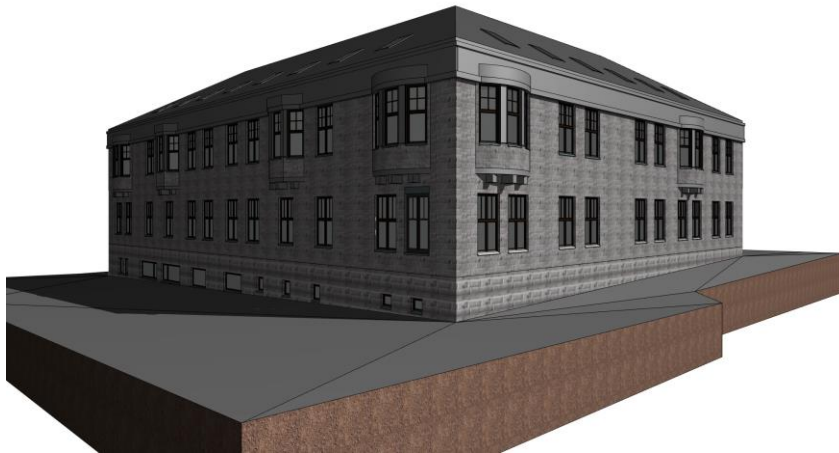


KATUNÄKYMÄ RISTIMÄENKATU

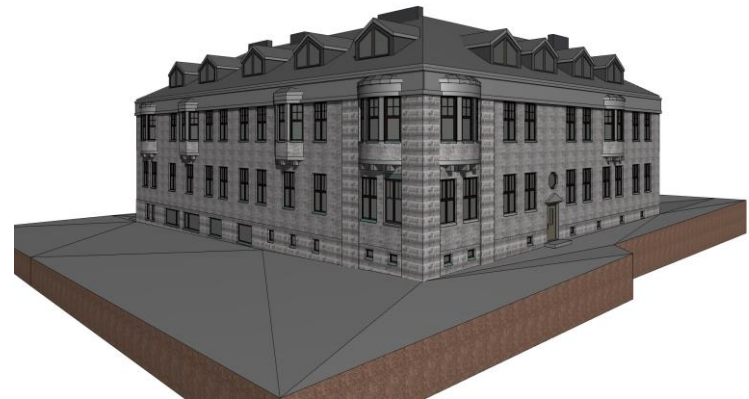


LUONNOSSUUNNITTELUN ALUSSA SYNTYNEITÄ 1 K ULLAKON VAIHTOEHTOJA

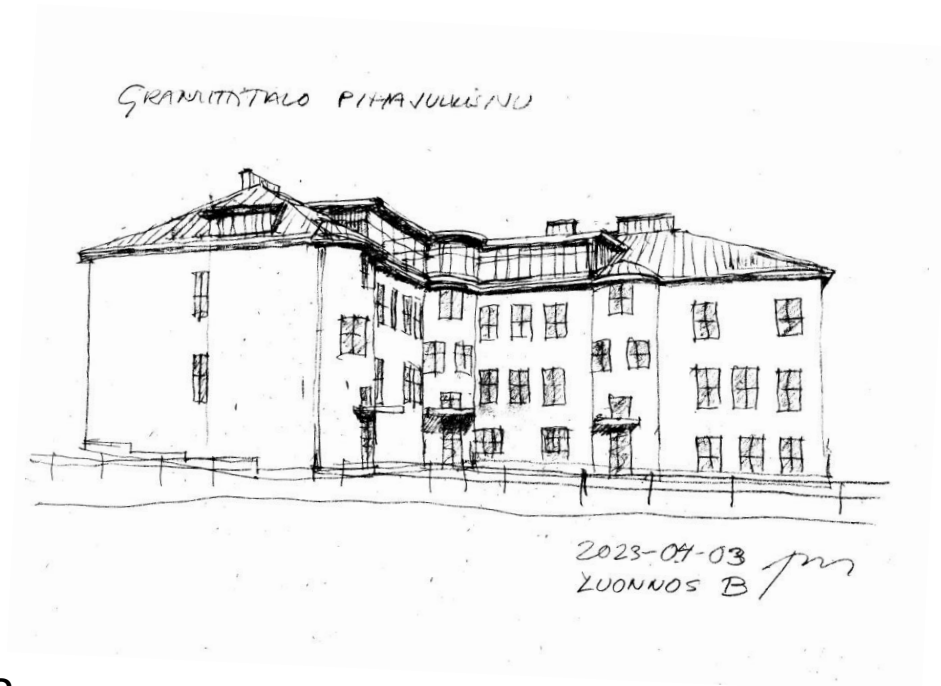
1 LAPEIKKUNAT

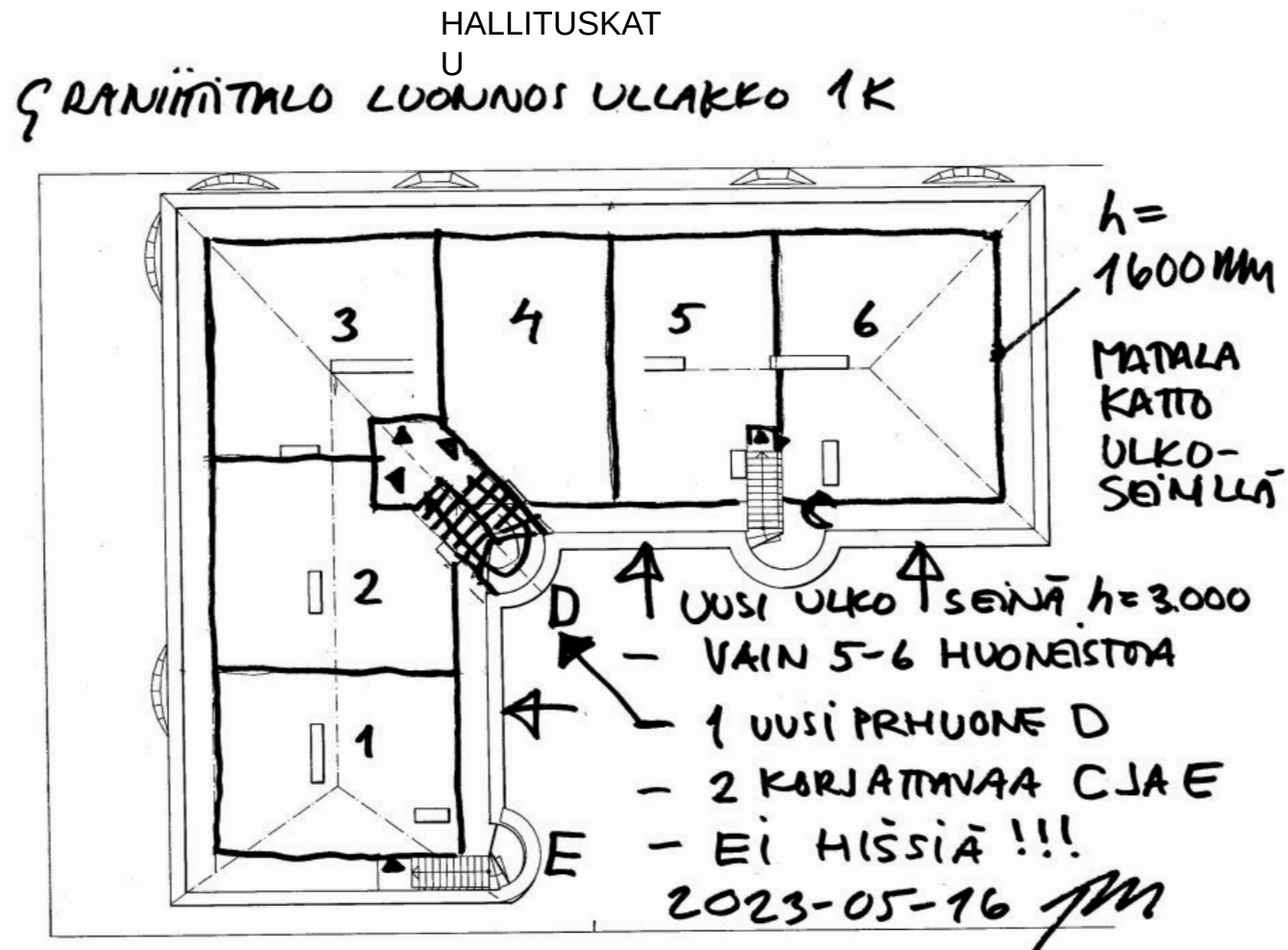


2 KOTTARAISET TAI NÄIDEN YHDISTELMÄT



3 PIHANPUOLI





KOKO RAKENNUS 16+5=21 AS, EI HISSIÄ

VANHAN ULLAKON

PALO

SYNLLINEN TIEDOSSA, (LATOJAN HUOMAUTUS)



TAPAHTUMAN SEURAUS JA OIVALLUS

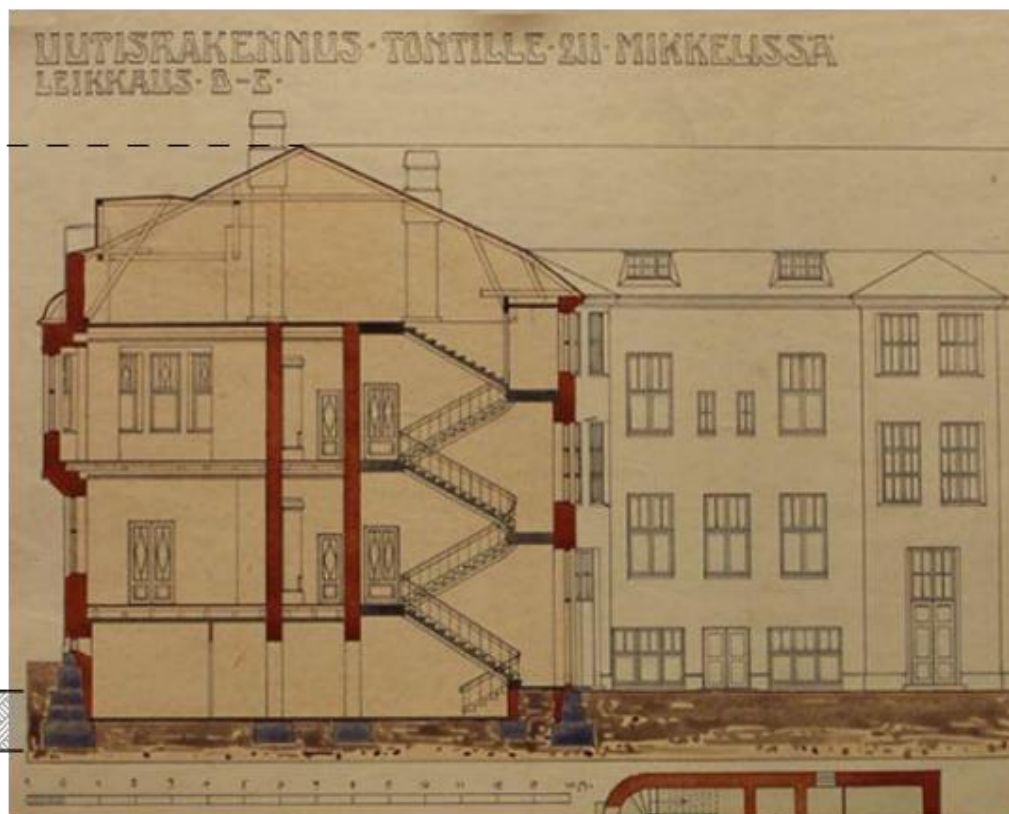
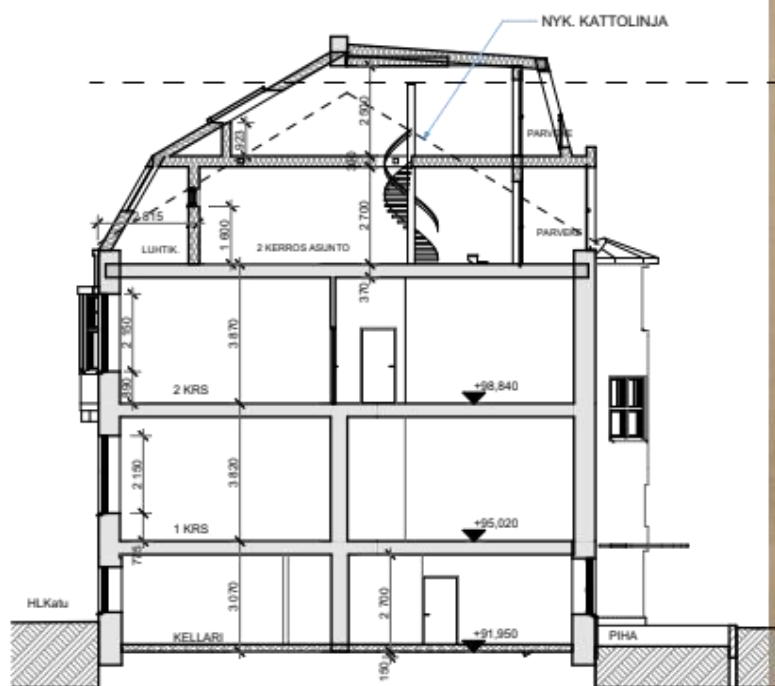
KOSKA ULLAKKO TUHOUTUU MEISTÄ RIIPPUMATTOMISTA
JOKA TAPAUKSESSA UUELLEEN. LISÄTÄÄN TORNIAIHEET
JA PIENI KATON KOROTUS, MAHTUU 2 KERROSTA



Ylempi kuva: Graniittitalo kuvattuna 1930-luvulla. Kuvaan on rajattu postilaitoksen huoneisto. Kuvan takana päiväys 31.12.1933. Kuva: Postimuseon valokuva-arkisto.

NYKYINEN ULLAKKO RAKENNE





LEIKKAUS HLK UUSI JA 1912

Työnumero 2023-06

LEI-POI-HLTSKATU (6)

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

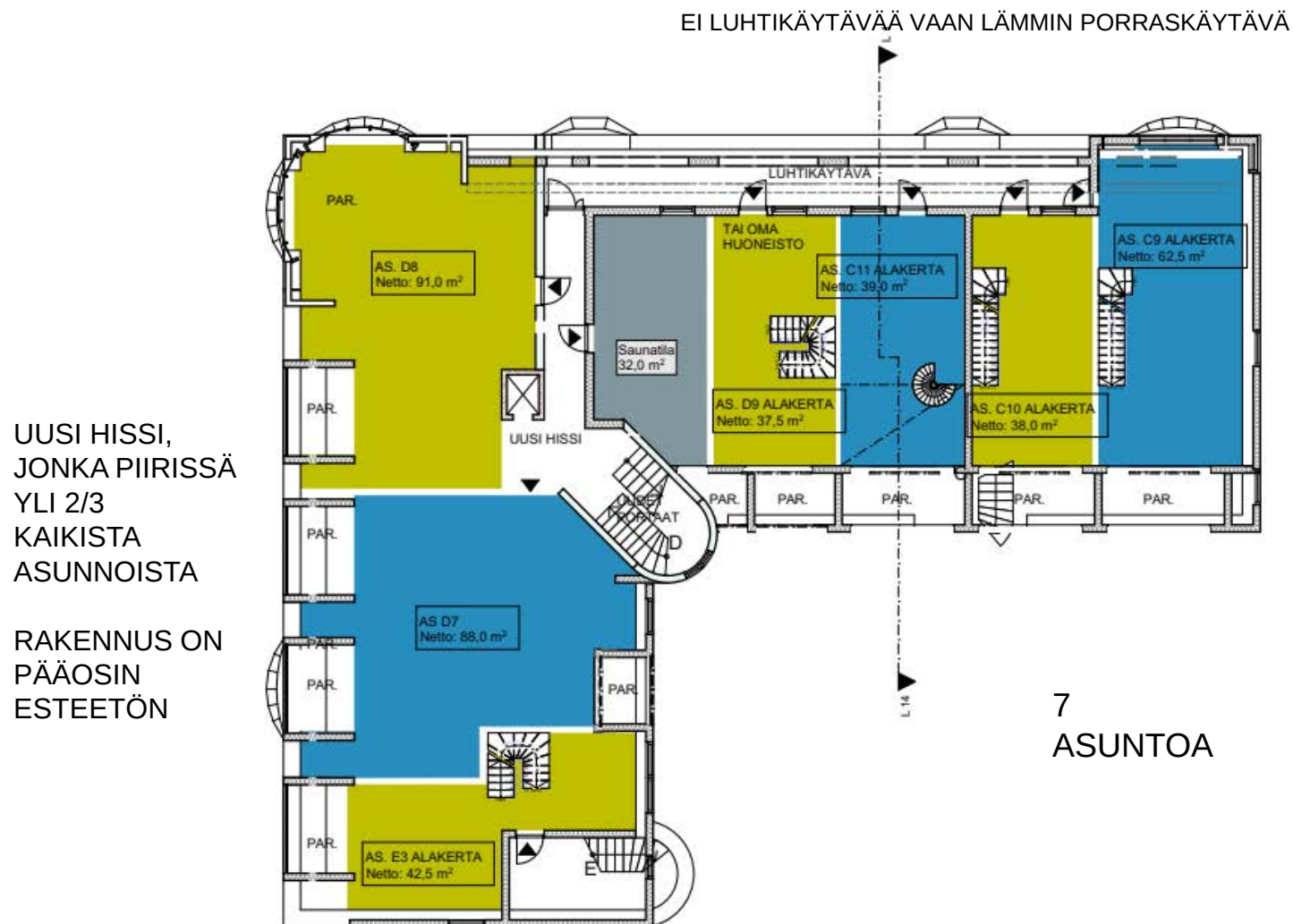
GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkeli

1:200

3 KERROS



TILAKAAVIO 3 KERROS V10

Työnumero 2023-06

3 Kerros

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

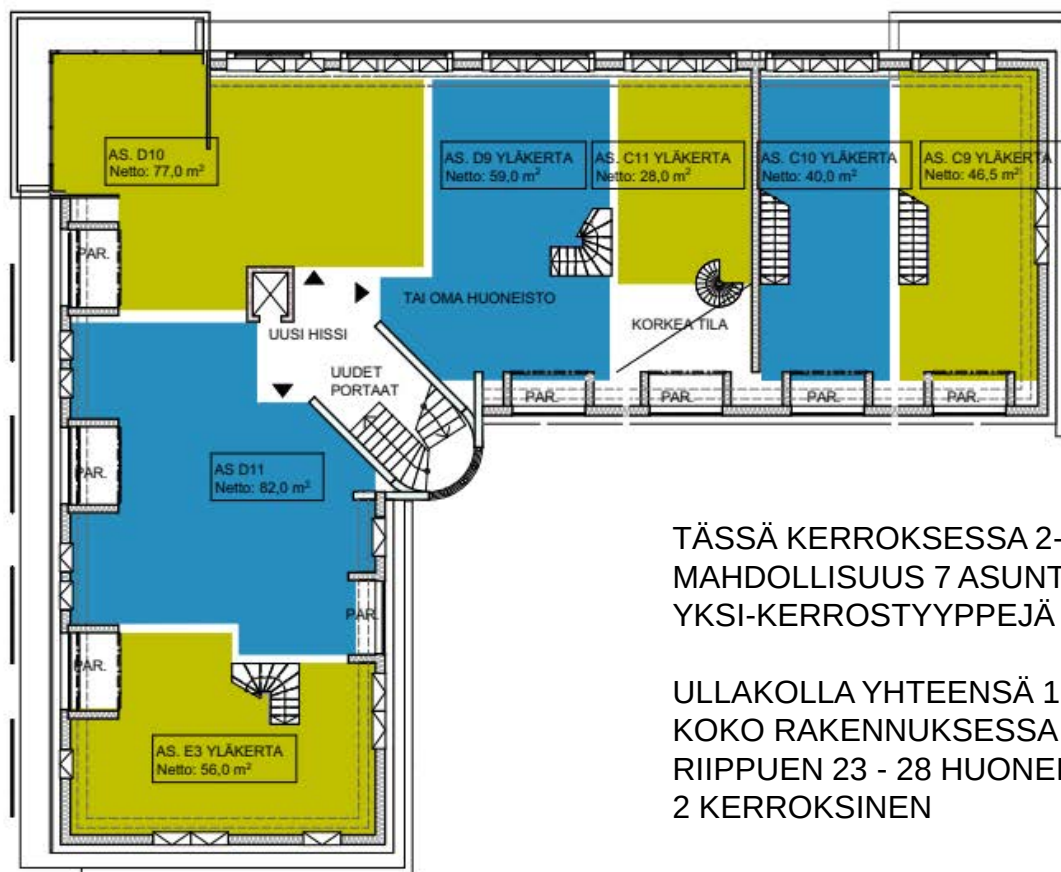
GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkeli

1:200

4 KERROS



TÄSSÄ KERROKSESSA 2-3 ASUNTOA,
MAHDOLLISUUS 7 ASUNTOON, JOS KAIKKI
YKSI-KERROSTYYPPEJÄ

ULLAKOLLA YHTEENSÄ 10 ASUNTOA.
KOKO RAKENNUKSESSA AS.TYYPISTÄ
RIIPPUEN 23 - 28 HUONEISTOA, KUN ULLAKKO
2 KERROKSIINEN

TILAKAAVIO 4 KERROS V10

Työnumero 2023-06

4 Kerros

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

1:200

RAKENNUS ILMAN ULLAKKOA ja suojatelttaa, jossain vaiheessa



RAKENNUSTEN KOROTUKSIA



NÄKYMÄ HALLITUSKADUN JA RISTIMÄENKADUN RISTEYKSESTÄ LÄHINAAPUREIDEN KANSSA





Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkeli

Päiväys

17.11.2023

1:1000

NÄKYMÄ HALLITUSKATU



3D-NÄKYMÄ HALLITUSKATU 2023-11-27 numero 2023-06

Upotus

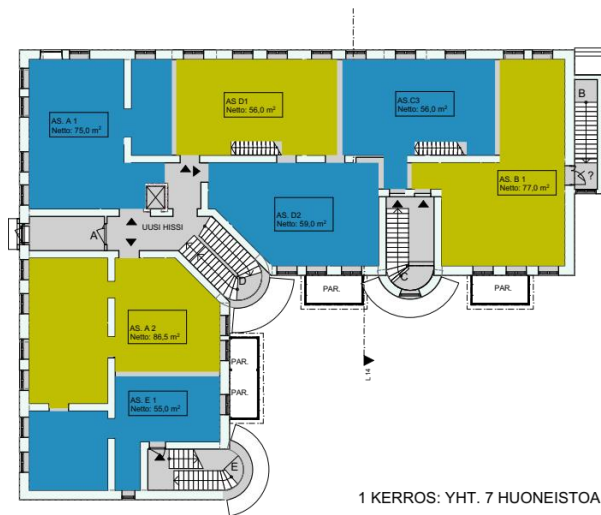
Suunnittelutoimiston tiedot		Rakennuskohteen nimi ja osoite		1:1000
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA		GRANIITTITALO		
Maaherrankatu 5 D 34		Ristimäenkatu 5		Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA
50100 MIKKELI		50100 Mikkeli		
p. 0500-253952				
s. pertti@mertaoja.com				

NÄKYMÄ PIHA



3D NÄKYMÄ





1 KERROS: YHT. 7 HUONEISTOA

TILAKAAVIO 1 KERROS V11

Työnumero 2023-06

1 kerros

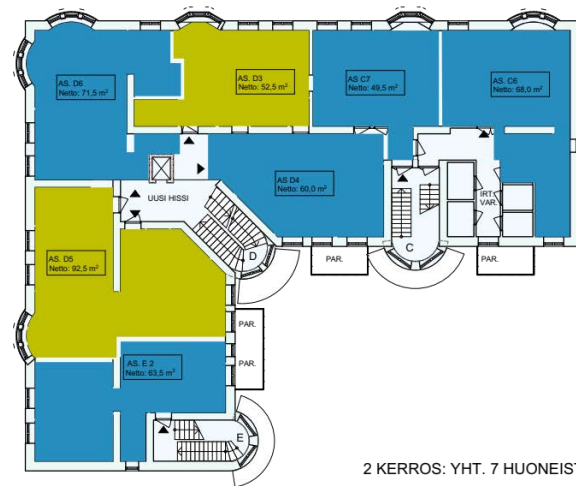
Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200



2 KERROS: YHT. 7 HUONEISTOA

TILAKAAVIO 2 KERROS V11

Työnumero 2023-06

2 kerros

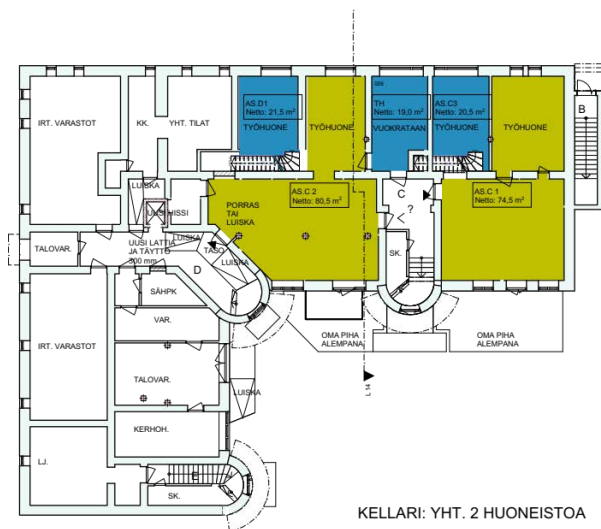
Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200



KELLARI: YHT. 2 HUONEISTOA

TILAKAAVIO KELLARI V11

Työnumero 2023-06

Kellari

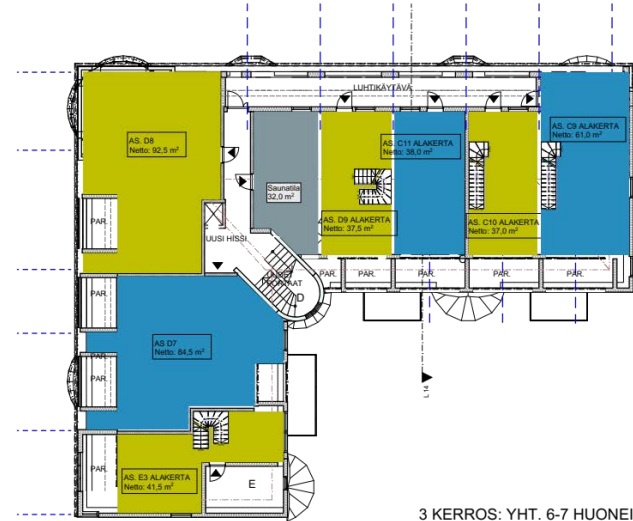
Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200



3 KERROS: YHT. 6-7 HUONEISTOA

TILAKAAVIO 3 KERROS MANSARDI

Työnumero 2023-06

3 Kerros

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAJOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys
28.11.2023

1:200

GRANIITTITALO

Aika: 26.3.2024 klo 10.01–11.22

Paikka: Teams ja Mikkelin virastotalon saunaosasto

Paikalla: Jari Paananen, kiinteistönomistaja

Pertti Mertaola, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaola

Ilkka Tarkkanen, kaupunginarkkitehti, Mikkelin kaupunki

Katri Nousiainen, rakennustutkija, Riihisaari – Savonlinnan museo (muistio) (Teams)

Teiju Autio, yliarkkitehti, Museovirasto (Teams)

Janne Nulpponen, maankäyttöasiantuntija, E-S ELY-keskus (Teams)

Kaupunginarkkitehti valittiin puheenjohtajaksi, rakennustutkija tekee muistion. Käytiin viime kerran (29.2.) muistio läpi.

Viimeisimmän suunnitelman esittely ja perusteluita

Arkkitehtisuunnittelija esitteli hieman aikaisempia ja enemmän viimeisimpiä suunnitelmia. Kolmannen kerroksen ikkunat ottavat alempiin ikkunoihin kantaa, mutta eivät tiukasti. Kolmannen kerroksen käytävän pystyikkunoiden sijoittaminen alempien mukaan poistaa idean käytävästä. Hallituskadun puoleiselle lappeelle kokeiltiin lapeikkunoita, mutta katto on sen verran loiva, että talvella lumi ummistaa valontulon. Luonnoksessa esitetyillä ikkunoilla (eli kylmät parvekkeet) saisi yläkertaan valoa. Ristimäenkadulla vähennetty parvekkeita yhdellä eli jokaiseen asuntoon kuuluu yksi parveke. Pelkässä aumakatossa katujen kulmaan saadaan ikkuna, mutta torni puoltaisi paikkaansa ja antaisi valoa, toisi talolle vanhaa ilmettä ja sopii nurkkaan. Korkeampaa tornia kokeiltiin myös, mutta ampui yli kivisenä eikä näyttänyt hyvältä. Sisäpihalla ei muutoksia. Ranskalaiset parvekkeet vaikuttavat haljuilta ja halutaan suojaisat ja käytössä olevat parvekkeet, siksi lasitetut parvekkeet edelleen suunnitelmassa. Parvekkeet jäävät puiden taakse ja rakennus muuttuu yksityiseksi, jonka sisäpihalle muilla ei ole asiaa. Päädyissä on kylmät parvekkeet, välikön porrashuone ei tarvitse korotusta ullakkokerroksessa. Pystysuorat seinäalueet lyhennetty nurkassa ja ikkunoita laitettu samaan linjaan alempien kanssa. Sillä, onko asunto kaksikerroksinen vai ei, on vaikutus julkisivuun. Sisäpihan kolmas kerros on rapattu ja vanha räystäslinja on entisellä paikalla.

Viranomaisten kommentit ja keskustelu

ELY-keskus suhtautuu edelleen kriittisesti suureen korotukseen. Tasapainotellaan arvojen ja uudistamisen välillä, suunnitelmassa on edelleen aika rajuja muutoksia.

ELY esitti suunnittelijalle kysymyksen, että onko tehty sellaista versiota, jossa olisi niin kuin pyydettiin, että ullakkokerros on otettu käyttöön pienellä korotuksella. Suunnittelija kertoi, että tilankäytön kannalta on ollut koko ajan sama idea, joka pohjautuu ullakkokerroksen uusimiseen ja sen myötä suojeluarvon häviämiseen, että siksi voisi olla mahdollista tehdä korkeampaa ja asunnot olisivat kaksikerroksisia. Pystykorotus rauhoittaa julkisivun.

ELY: Vaikka joudutaan purkamaan, niin uusikin lähelle nykyistä muotoa. Aukotus on erilainen kolmannessa kerroksessa katujulkisivun puolella. Muokkausten olisi hyvä noudattaa julkisivun alempien kerrosten peruseräitä, jotta uusi ja vanha eivät riitele liiaksi keskenään. Sisäpihan muutoksista puhuttaessa se, että sisäpiha muuttuu yksityiseksi ei ole kestävä argumentti. Rakennuksen julkisivut on suojeltu koko

rakennuksen osalta ja sisäpihallakin pitäisi uudet lisäykset istuttaa mahdollisimman hyvin olevaan, välttämättä kovin poikkeavia muutoksia. Torni on merkittävä muutos verrattuna asemakaavassa suojeltuun julkisivuun ja tornittomia ratkaisuja kannattaa pohtia.

Suunnittelija kertoo, että asioita voi käsitellä monella tavalla ja hänen omassa suunnittelussaan periaatteena on, että sisätilan funktio saisi näkyä ulospäin. Alapuolen matkiminen Ristimäenkadun puolella hankalaa, saataisiin vain pieniä valoaukkoja. Mansardia ei haluaisi lähteä tutkimaan enää, pommituksen jälkeisellä aumakatolla arvonsa, joten sellainen on esitetty viimeisimmässä versiossa. Esitetyssä luonnoksessa selkeästi näytetään, että kattoa on korotettu. Naapureihin verrattuna linjat eivät nouse kovin paljon. Nykyisen suunnitelmaversion harja on noin 70 cm korkeampi kuin mansardiversiossa.

Museoviraston yliarkkitehti kommentoi, että viranomaisten kesken on keskusteltu, että tätä on tutkittu paljon ja kahden kerroksen korotus ei ole ihan vakuuttanut. Rakennus on edelleen korkea. Suunnittelua on lähestyttävä suojelun kautta, vaikka puretaan ja uusia osia tulisikin. Kyseessä ei ole uudisrakennus, jossa mitä tahansa voi tehdä. Aiemmin esitettiin, että jos mennään kahdella uudella kerroksella niin pitää olla matalampi, torni on suunnitelmassa edelleen ja aukotukset ja lasiparvekkeet ovat edelleen. Pyydetyistä katuprojektioista pystyi arvioimaan hyvin asioita. Jos toiselta lappeelta poistuisi parvekkeet ja parvekkeet enemmän lappeen suuntaisia. Uusien aukotusten tulisi keskustella alkuperäisen aukotuksen kanssa, että tulisi luonteva jatke ylempiin kerroksiin, nyt useita erilaisia aukotuksia. Pihapuolelle kaivattiin hillittyjä parvekkeita. Katsottiin yhtä kuvaa uudisrakennuksesta, jossa samankaltaisia piirteitä mitä graniittitalossa ja jossa hillitysti parvekkeet rakennettu (Kotkan Finlandia-palkintoehdokka). Graniittitalossa kyseessä vaativa tai poikkeuksellisen vaativa suunnittelutyö. Suunnittelijan lähestymistavassa ja ohjauksen vastaanottamisessa parannettavaa.

Suunnittelija palasi aiemmassa palaverissa käsiteltyyn Turun Kakolan esimerkkiin, jossa on irralliset parvekkeet ja asukkaat peittävät parvekekaiteita. Jossain kohteissa on tehtävä sellaisia, mutta kun graniittitalossa ollaan sisäpihalla, niin ei ymmärrystä miksi sellaiset parvekkeet määrätään tähän.

ELY kommentoi, että suojelurakennukseen suunnitellaan uudisrakentamista niin joku klikkaa kokonaisuudessa. Museovirastoa myötäillen totesi, että vaativasta kokonaisuudesta on kysymys. Kyseessä on suojeluarvoin kytkeytyvää korjaus- ja täydennysrakentamista, jossa arvot tulee huomioida ja yhteensovittaa esim. asumismukavuuden, modernien mieltymysten ja huoneistojen myyvyyden kanssa. Tulee sellainen kuva, että suunnittelussa mennään uudiskohteen suunnitteluna, vaikka tällaisesta ei ole kysymys ja se nyt klikkaa kokoa ajan, että miten suunnittelija pystyy huomioimaan rakennuksen arvoja, joista lähtöisin kohdetta tulisi suunnitella. Katon purkaminen ei tarkoita, että mitä tahansa voi tehdä, vaan muutokset tulee kytkeä vanhaan. Modernit lasitetut parvekkeet eivät sovellu ja käy yksin rakennuksen suojeluarvojen kanssa.

Kiinteistönomistaja kommentoi, että viime palaverissa jäi tuntuma, että mennään hyvin eteenpäin ja suunnitelmille oli puolta. Nyt tuntuu, että mennään tuplasti taaksepäin.

Suunnittelija kommentoi, että avoparvekkeille voidaan antaa periksi. Kun ullakko puretaan se ei ole kenenkään syy ja se antaa mahdollisuuden tehdä uutta. Eri asia jos vesikatto jouduttaisiin korjaamaan, silloin ei välttämättä olisi edes esitetty uutta kerrosta. Hieman eri tilanne, jos katto jäisi ja korjattaisiin.

Kaupunginarkkitehti kommentoi, että rakennusvalvonta ei anna rakennuslupaa, jos haitta-aineita ei poisteta. Taloudellisista edellytyksistä tuli reunaehdoja. On pyritty ratkaisuun, jossa arvoja hyvin tuettaisiin, että uudisrakennusosa tavalla tai toisella olisi samaa muotokieltä. Nyt esille tulleista asioista kommentoi, että julkisivuja voidaan muokata, jotta kompromissia saadaan. Huolestuneempi siitä, että taloudellisilla asioilla ei ole samanlaista merkitystä mitä aikaisemmin ymmärsi. Suojeltavien rakennusten osalta pitäisi ottaa huomioon myös taloudelliset edellytykset ja siinä on tultu taaksepäin. Täytyy miettiä millä tavalla viedä

asiaa eteenpäin vai viedäkö ollenkaan. Mentä taaksepäin siinä, että käydään läpi samoja asioita mitä on tuotu aiemmin esiin.

Rakennustutkija kommentoi, että esitetty suunnitelma on edelleen raskas ja korkea, aukotusta oli hieman parannettu edellisestä versiosta, lasitetut parvekkeet eivät sovi vanhaan taloon ja voimassa olevan asemakaavan mukainen suunnitelma ei ole.

Kaupunginarkkitehti kommentoi, että tulee saada yhteisymmärrys siihen, että kaksikerroksisuuden osalta voidaan edetä. Aukotus on vielä kesken eikä ole kunnolla ratkaistu, tarvitaan tarkempia pohjia ja sieltä voi tulla ratkaisuja. Yhteisymmärrys pitäisi saavuttaa siihen, että rakennusoikeuden määrää nostetaan rakennuksen korjauksen kalleuden takia. Kynnyskysymys rakennusoikeuden määrästä ja mitä kaavaan voidaan sallia. Yhteisymmärrykseen tullut muutos ja pitää keskustella miten siihen päästä. Suunnittelija ja kiinteistönomistaja toteavat, että huonekorkeus laskettu jo minimikorkeuksille.

Yliarkkitehti samaa mieltä, että voi tuntua takapakilta. Kaksikerroksisuudelle avoin, mutta jokin suunnitelmassa mättää. Lapeikkunoista sanottu, että niiden pitäisi olla hillitympiä, isoilla aukotuksilla edetty.

ELY kommentoi, että yhteisenä päämääränä on edelleen, että rakennus saadaan käyttöön, mutta suunnitelmissa tulee huomioida suojellut julkisivut.

Suunnittelija: **Kolmannen kerroksen kerroskorkeus 3 metriä mansardissa, rakennepaksuuksia huomioitu toisessa ja nousu 30 cm ylemmäs, kolmannen kerroksen korkeus 2200, 2800.** 2500 huonekorkeus ylimmässä kerroksessa, kylmät parvekkeet tekevät modernin näköisen, lämpimänä rakenteet kasvavat.

Yliarkkitehti esittää, että vaikka mansardikattoa ei pidetty hyvänä olisiko pienellä kallistuksella saatu korkoa alas ja yhdessä asunnossa kaksi parveketta pudottamalla yhteen saada rauhoitettua ja vintillä matalammat kallistukset kattoikkunoissa. Sitä mieltä, että katon muotoilulla sitä saadaan madalletuksi. Edelleen sitä mieltä, että mittakaavan saaminen lähemmäs nykyistä on suunnitteluasia, vaikka olisi kaksi kerrosta.

Suunnittelija sanoo, että siinä mielessä esitetty kuva (leikkauspiirustus, jossa mansardiversio, viimeisin versio ja alkuperäinen (1912) versio) on huono, että **kaksi parveketta...** Asuntojen jatkosuunnittelulla muotoja muutamalla voidaan saada parannuksia. Samassa kuvassa näyttää siltä, että yhdessä asunnossa on kolme parveketta. Kerroskorkeudesta ei pääse mihinkään. Kottaraisia voi koittaa pienentää, mutta ei mielellään lähtisi taaksepäin.

Yliarkkitehti toteaa, että viime kokouksessa kirjattuja huomioita ei ole viety suunnitelmiin. Vaihtoehtoja on esitetty niin monta, että millä linjalla pääsuunnittelija on. Asiat on esitetty luonnoksissa nyt maksimaalisesti, realistinen parvekeratkaisu.

Kaupunginarkkitehti: millä tavalla saataisiin tilanne, jotta hanke saadaan maaliin ja tuloksia, että aikataulutkin pitää.

Suunnittelija kommentoi asuntojen määrästä; yksikerroksisessa ratkaisussa hissi, asuntoja ja esteettömyys häviää. Itse näkee ratkaisun siinä, että Hallituskadulla ei esitetä erilaisia asuntotyyppisiä, otetaan huomioon mitä on keskusteltu. Katon harja ei välttämättä alene, olevista kerroskorkeuksista ei pääse eroon.

Yliarkkitehti yrittänyt vertailla RHS:n valokuvia ja leikkauspiirustusta. Vintin lattia lähtee leikkauksessa erkkerin katon alapuolelta, suunnittelijan leikkauksessa erkkerin katon yläpuolelta. Kun verrataan alkuperäiseen (1912) leikkaukseen, niin ei natsaa lähtötilanteeseen. Vintin lattia alempana, miten paljon nostettu, maltillisempaan korkeuteen pienellä viistolla?

Kiinteistönomistaja toi esiin, että alkuperäisissä suunnitelmissa esitettiin, että palautetaan historiallista kattomallia, mutta viranomaiset totesivat sen suojeluarvon menetetyksi, eikä sitä ole otettu huomioon enää suunnittelussa.

Yliarkkitehti kommentoi edelliseen, että ei tarvitse palata täysin siihen vanhaan, vaan lähtötiedot kohdillaan.
Erkkerien kattokorkeus suhteessa...

Suunnittelija kommentoi, että leikkauspiirustuksen katkoviiva kuvaa nykyisen vesikaton pintaa ja se on saatu kaupungin piirustuksesta. Vanha kuva (1912) ei pidä paikkansa muuten kuin, että kerroskorkeus on noin sama. Ullakon kattoa ei ole mitattu pystysuunnassa.

Kiinteistönomistaja pohtii kannattaako suunnittelua jatkaa, kun kynnyskysymys on lisäkerros ja parvekkeet.

Yliarkkitehti toteaa, että samat asiat ovat olleet esillä koko ajan. Viimeisimmässä versiossa ei ole niin otettu huomioon niitä asioita, joista viime palaverissa oli puhetta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunginarkkitehti kommentoi, että yksityiskohtaisemmat esitykset eivät ole edenneet siinä mallissa mitä olisi voinut edetä. Kaupunki keskustelee kiinteistönomistajan kanssa miten esitettyjä asioita voi ottaa huomioon. Merkittäviä asioita, joista täytyy keskustella ennen kuin uskaltaa jatkaa. Kaupunki tai suunnittelija esittävät seuraavalle kokoukselle ajankohtaa.

Arkkitehti soittaa Museoviraston arkkitehdille ullakkokerroksen korkeusasioista.

ELY-keskukselta toivottiin, että vaikka on hyvä, että vaihtoehtoja tulee, niin palaveria varten suunnittelija lähettäisi aineiston kootusti. Sellaiset versiot, joihin ehdottomasti halutaan palautetta voi toki laittaa aiemminkin.

Muistio laitetaan kommenteille.

Hei

Museovirasto, ELY-keskus ja vastuumuseo ovat tutustuneet esitettyihin vaihtoehtoihin, jotka ovat lähetetty 19.6.2024 kokousta varten. Lähetän jo näin etukäteen ennen kokousta koosteen yhteisistä ajatuksistamme Graniittitalon suunnittelun suhteen.

Maakunnallisesti merkittävä Graniittitalo on asemakaavassa suojeltu ja rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettu kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jonka vuoksi suunnittelussa tulee edetä suojelutavoitteet eikä asuntosuunnittelu edellä. Museoviranomaiset ja ELY-keskus kehottavat tutkimaan vaihtoehtoa, jossa seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- aumakatto säilytetään, kuten kaavasuojaus edellyttää
- korotusta tulee tarkastella 1 ½ kerroksisena. Vinttikerroksen katujulkisivujen puoleisten sisätilojen huonekorkeus seinän vierellä tulee minimoida (2100 mm), rakennuksen harjakorkeus ainakin 1m matalampana kuin esitetyissä vaihtoehtoisissa. Rakennusten ja sisätilojen mitoitusperiaatteet tulee esittää leikkauspiirustuksissa.
- ei lisättyä torniaihetta.
- korotuksen seinämateriaalissa tulee pitäytyä nykyisessä materiaalivalikoimassa eli ensisijaisesti rappauspinta säilyy rakennuksen yläosassa.
- lisäkerroksen ikkunat tulee kohdistaa samaan linjaan alempien kerroksien ikkunoiden kanssa. Lisäkerroksen ikkunoiden leveyden tulee säilyä samana tai vähän kapeampana. Pidetään kiinni suunnitteluperiaatteesta, jossa rakennuksen julkisivu kevenee ylöspäin mentäessä.
- kadunpuoleisille aumakaton lappeille voi suunnitella hyvin pienet kattolyhdyt, joiden sijainnit ja mittakaava ovat lähempänä nykyisiä. Vähän isompien kattolyhtyjen sijoittamista tulee tutkia ensisijaisesti sijoitettavaksi pihanpuolelle.

Tapaamisiin 19.6.

yt.

Janne Nulpponen

Maankäyttöasiantuntija

janne.nulpponen@ely-keskus.fi

029 502 4216, vaihde 029 502 4000

Alueiden käytön ja luonnonsuojelun palvelut

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, PL 164, 50101 Mikkeli

www.ely-keskus.fi/etela-savo <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu.

Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä,

sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle

ja poista viesti postilaatikostasi

Kokousmuistio – Mikkelin Graniittitalon hankkeen kokous

Ajankohta: 09.06.2025

Paikka: Mikkelin kaupungintalo

Osallistujat:

Teiju Autio, yliarkkitehti	Museovirasto, (teams)
Katri Nousiainen, rakennustutkija	Riihisaari – Savonlinnan museo (teams)
Janne Nulpponen, maankäyttöasiantuntija	E-S ELY-keskus
Laura Hesso, kulttuuriympäristöasiantuntija	E-S ELY-keskus
Topiantti Äikäs, maankäyttöjohtaja	Mikkelin kaupunki
Ilkka Tarkkanen, kaupunginarkkitehti	Mikkelin kaupunki
Jari Paananen, kiinteistön omistaja	Uudenmaan Takuurakenne Oy
Taina Jordan, liiketoimintajohtaja	Rejlers Rakentaminen Oy
Pertti Mertaola, pääsuunnittelija	Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaola

1. Kokouksen avaus

- Ilkka Tarkkanen avasi kokouksen, toivotti osallistujat tervetulleiksi ja kävi läpi taustat.
- Viittaus aiempaan kokoukseen, jossa Heikinheimo nosti esiin asemakaavoituksen tarpeen.
- Hyväksyttiin Taina Jordanin laatima kokouksen asialista.

2. Rakennuttajan puheenvuoro, Jari Paananen

- Kaupunkikuvallisesti merkittävä hanke; paras rakennussuojelu on kunnostaminen.
- Museovirasto on toivonut historiallisen näkökulman lisäämistä suunnitelmaan.
- Taina Jordan ja Rejlers Rakentaminen Oy on hankkeessa mukana – osallistuminen nähtiin myönteisenä edistysaskeleena hankkeelle.

3. Graniittitalon suunnitelman esittely, Taina Jordan

- Taina Jordan esitteli arkkitehti Pertti Mertaolan suunnitelmat hankkeesta.
- Esitetty suunnitelma on useiden luonnosvaiheiden jälkeen kaupunkikuvallisesti laadukkain ratkaisu, joka esitetään valittavaksi asemakaavamuutoksen ja rakennuksen jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Suunnitelmissa tuotiin esille vanhan ja uuden rakennusosan yhdistäminen erinomaisella tavoin, kokonaisuuden vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennushistoriallisesti merkittävän graniittitalon uuden julkisivuilmeen parantavat vaikutukset kortteliympäristöön. Asuntorakentamisen näkökulmasta uusien parvekkeiden rooli asumismukavuudessa on oleellinen ja pihan viihtyisyys lisääntyy muutoksen myötä myös merkittävästi.
- Asuntojakauma on tasapainoinen, eikä sisällä liikaa pieniä asuntoja; kokonaisuus in rakennusmääräysten määräysten mukainen toteutus.

Arkkitehdin puheenvuoro, Pertti Mertaoja:

- Suunnittelun lähtökohtia: vesikaton ja ullakon pakkopurku.
- Korotetun katto-osan luonnollinen materiaalivalinta on sinkitty pelti, joka toimii graniittijulkisivumateriaalin rinnalla hyvin luontevasti.
- Rakennus on uniikki korttelissaan – eikä vastaavia ole lähiympäristössä.
- Nykyinen räystäslinja säilyy, katon harja hieman kohoaa. Uusi rakennuksen korotussuunnitelma vain 1,70 m korkeampi kuin nykyinen rakennus.
- Poistettiin Hallituskadulle suunniteltu toinen sisäänkäynti liiketilaan tarpeettomana.
- Pertti jakoi henkilökohtaista suunnitteluhistoriaansa rakennuksen parissa.

4. Keskustelu suunnitelman jatkotoimenpiteistä

Rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset huomiot /

- Suunnitelma on muuttunut maltillisemmaksi, mutta museoviraston huomioita ei ole täysin huomioitu.
- Nykyinen suunnitelma ei ole linjassa voimassa olevan asemakaavan eikä rakennussuojelumerkintöjen kanssa, mikä aiheuttaa jatkuvia haasteita. Mikäli kaavamuutokseen päädytään, tulee hyväksyä, että rakennuksen kerroslukuna toimii kolme kerrosta — vaihtoehtoiset ratkaisut voidaan harkita tämän pohjalta. Nykyisessä ehdotuksessa kaksikerroksinen kattoratkaisu aiheuttaa ristiriitoja ja nostaa jatkosuunnittelun haasteita. Torniaihe poikkeaa aiemman rakennuksen kahdesta nurkankorostuksesta, mikä vaatii tarkempaa arviointia.
- Torniaihe on lieventynyt ja muuttunut osaksi kattoa; mansardikatto vs. alkuperäinen aumakatto keskustelussa. Aumakatto olisi ollut rauhallisempi. Kattomaailma on nyt puolet katujulkisivuista, pihan puolella voi olla enemmän aukotusta.
- Ennallistamisen ja uudisrakentamisen tavoitteet tulee selkeyttää, jotta suunnittelua voidaan viedä perustellusti eteenpäin.
- Hankkeen lähtökohdat ovat vahvat ja kyseessä on arkkitehtonisesti sekä historiallisesti arvokas kohde, jonka suunnitelmaa voidaan edelleen jalostaa.
- RH-selvityksen ja rakennussuojeluselostuksen tarve nousi esiin.
- Kaupunkikuvallinen näkökulma: Ristimäenkadun räystäslinja, korttelin mittakaava ja suunnitelman visuaalinen istuvuus.
- Ullakolle aiotaan rakentaa asuntoja, kaikki sen rakenteet on purettava. Haitta-aineiden purkumäärä selvitettävä – Pertti ja Jari selvittivät asian

Taloudelliset näkökohdat /

- Rakentaminen ullakolle ilman korotuksia taloudellisesti mahdotonta.

Jari toi esille vesikattoon liittyen Laura Vikmanin aikaisemman toteamuksen alkuperäisen mansardikaton suojelun poistumisesta sodan aikaisen pommin hävittäessä sen, jonka jälkeen rakennukseen tehtiin nykyinen aumakatto. Asia tuli esille siinä vaiheessa, kun haluttiin palauttaa suunnitelman vesikattoa alkuperäisen mansardikaton muotoon.

- Haitta-aineet rakenteissa laajempia kuin aiemmin oletettu.
- Hissiratkaisut mahdollistavat esteettömyyden ja muuttavat asuntojen käytettävyyttä.

Visualisointi ja aineiston täydentäminen /

- Tarve uusille havainnekuville, leikkauspiirroksille ja RH-selvityksen objektiiviselle päivitykselle.
- Pyritään rakentamaan arvokiinteistö, joka säilyttää historialliset elementit, mutta tarjoaa moderneja ratkaisuja.

5. Hankkeelle sovittavat jatkotoimenpiteet**a. Asemakaavalliset jatkotoimenpiteet**

- Nykyinen C-merkintäinen kaava laadittu myyntitarkoituksiin.
- Poikkeuslupamahdollisuus olemassa, mutta käytännössä uuden kaavan tarve tunnistettiin.
- Suunnitelma ei vastaa nykyistä kaavaa eikä suojelumerkintää sr1.
- Mansardikaton valinta on perusteltu huonekorkeusvaatimuksilla ja asuntosuunnittelulla.

b. RHS:n täydentämiseen liittyvät jatkotoimenpiteet

- RH-selvitystä halutaan täydentää suunnitelman pohjalta, ei vain lopputuloksen perusteella.

c. Suunnitelman jatkotoimenpiteet

- Sovittiin etenemisestä kaavanmuutoksen kautta.
- Kaavanmuutos on lainsäädännöllinen lähtökohta hankkeen toteutukselle.
- Kaavoitusaloite laaditaan kiinteistön omistajan ja yhteistyökumppaneiden toimesta.
- Suunnitelmaa kehitetään rinnakkain, ja kaavaselostukseen laaditaan kuvallinen ja mahdollisimman valmis aineisto.
- Pertti Mertaoja toimittaa tarvittavan aineiston viranomaisille.
- Visualisointi (3D-näkymät) toteutetaan kattolinjojen selkeyttämiseksi.
- Talotekniikan sijoitus osaksi harjakorkeutta vielä selvitysvaiheessa.

d. Aikataulu

- Kiinteistön omistaja laatii kaavoitusaloitteen, jossa esitetään tavoitteet, kerrosluvut ja rakennusmassat.
- PM toimittaa liiteaineiston viranomaisille.

6. Seuraava kokous

11.8.2025 klo 12.00 → Kutsujen lähetyksestä vastaa Kalle Räinen

7. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.55 ja kiitti osallistujia.

Teiju Autio poistui palaverista klo 13.23.

Kokous päätettiin yhteisymmärryksessä.

Muistion laatija: Pertti Mertaola, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaola

Liitteet:

- asialista Mikkelin Graniittitalo kokous 20250609

- Hanke-esittely 20250609

MIKKELIN GRANIITTITALO VIRANOMAISNEUVOTTELU MUISTIO 16.10.2025

Aika: 16.10.2025 klo 9.00

Paikka: Mikkelin kaupungin virastotalo, kokoushuone 2 ja Etäyhteys (Teams)

Osallistajat:

Kalle Räinä, asemakaavapäällikkö	Mikkelin kaupunki
Topiantti Äikäs maankäyttöjohtaja	Mikkelin kaupunki (etäyhteys Teams)
Janne Nulpponen, maankäyttöasiantuntija	Etelä-Savon ELY-keskus
Katri Nousiainen, rakennustutkija	Riihisaari – Savonlinnan museo
Pertti Mertaoja, arkkitehti	Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaoja
Jari Paananen, rakennuttaja	Uudenmaan Takuurakenne Oy
Taina Jordan, konsultti	Rejlers Rakentaminen Oy, (etäyhteys Teams)
Matias Topi, konsultti,(siht.)	Rejlers Rakentaminen Oy, (etäyhteys Teams)

1. KOKOUKSEN AVAUS

Kokous avattiin klo 9.00 ja edettiin Kalle Räinän toimittaman esityslistan mukaan.

Puheenjohtajan ja sihteerin valinta:

Puheenjohtajaksi valittiin Janne Nulpponen Etelä-Savon ELY maankäytön asiantuntija

Sihteeriksi valittiin Matias Topi, Rejlers Rakentaminen Oy

2. HANKE-ESITTELY

Graniittitalo kaavamuutoshanke

Pertti Mertaoja esitteli Graniittitalon suunnitelmat;

- Suunnitelmia on käyty läpi useammassa palaverissa.
- Tavoitteena hankkeessa on asemakaavan muutos.
- Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa kerroslukua, kasvattaa kerrosalaa, muuttaa käyttötarkoitusta.
- Rakennukseen kohdistuvat päätoimenpiteet:
 - tuleva käyttö asuntolina
 - lisärakentaminen ullakko-osaan
 - uusi katto ja kattomuodon muutos
- Rakennuksen vesikattorakenteissa on haitta-aineita ja tällöin tulee tehtäväksi koko vesikattorakenteen ja palopermannon purkaminen.
- Uusi katto ja kaksi asuinkerrosta toteutetaan laajennuksena, rakennukseen tehdään kattomuodon muutoksella korotus, lähtökohta on lisärakentaminen ullakko-osaan.
- Kokonaisuudessa rakennuksen säilyvä osa on vesikatosta alaspäin.
- Laki määrittää asuintilojen huonekorkeuden, jonka mukaan tulee suunnitella vesikaton minimikorkeus. Harjakorkeus on vanhoihin suunnitelmiin nähden piippujen kohdalla 1,1 metriä ja harjan kohdalla 1,7 metriä ylempänä.
- Keskustelua syntyi siitä, miten rakennuksen suojeltavat osat esitetään vastaisuudessa;
 - julkisivujen suojelun laajuus ja mitä rakennuksen osia se käsittää?
 - suojellaanko pihan puolen julkisivu?
- Asemakaava on tarkoitus saada nähtäville tarkista aika tammikuun 2026 aikana.
- Tavoitteena kaavan vahvistaminen huhtikuussa 2026.
- Tontille on suunnitelmissa esitetty 8 autopaikkaa. Autopaikat on sijoitettu pihalle suunniteltuun autotallirakennukseen. Piharakennukseen on suunniteltu toiseen kerrokseen talonmiehen asunto.
- Suunnitelmiin lisätään pihan rakennus.

- Topiantti Äikäs:
 - esitti kysymyksen kaavamuutoksen nähtäville laiton aikataulusta. Mihin lautakunnan kokoukseen asemakaavaehdotus on menossa?
 - Kalle Räinän mukaan asemakaavaehdotus on tarkoitus viedä joulukuun lautakuntaan.
- Janne Nulpponen E-S ELY-keskus
 - huomio suunnitelmiin: tulisi tutkia vaihtoehtoa, jossa vesikaton nurkkatorni ei ole mukana
 - asemakaavamääräyksissä tulee huomioida mitä asemakaava sallii kattomuodolle ja vesikaton eri rakennusosille
 - rakennuksen maltillinen korotus on mahdollista, kunhan se yhteensovitetaan rakennuksen arvojen kanssa

3. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus 25.9.2025 alkaen klo 17. Kaavakävelyn nimellä ollut tilaisuus herätti laajasti kiinnostusta.

Etelä-Savon pelastuslaitos:

- Ei huomautettavaa.
- Paloviranomainen ottaa kantaa myöhemmässä vaiheessa. Huomiot ja lausunnot suunnitelmiin.
- Pertin huomio aiemmasta keskustelusta paloviranomaisen kanssa:
 - palokunnan tikasauto ei mahdu pihalle
 - poistuminen tapahtuu parvekkeiden kautta

Telia Finland Oy

- Ei huomautettavaa.

ESE verkko Oy

- Tulee varautua tontille sijoitettavaan laitetilaan.

Mikkelseura

- Huomioita palautteeseen:
 - asuinkäyttö on perusteltua
 - havainnekuvan mukaan kahden kerroksen korotus vaikuttaa massiiviselta
- Pertti Mertaoja (arkkitehtisuunnittelu):
 - palautteessa oli epäselvästi tuotu esille näkemys kattomuutoksen vaikutuksesta koskien räystääslinjaa
 - selvennyksenä räystääslinja pysyy ennallaan
- Janne Nulpposen (ELY-keskus) puheen vuoro:
 - huomiona Mikkelseuran esitys kaavaluonnoksen tuomista nähtävillä
 - kokouksessa tuotiin esille näkemys:
 - mahdollisesti valmisteluaineisto tulisi nähtäville ja tämän jälkeen nähtäville asemakaavaehdotus
 - lakisääteisesti vaaditaan nähtäville vain ehdotus
- Topiantti Äikäs:
 - tavoite edetä yhdellä kaavamuutosehdotuksen nähtävillä ololla

Savonlinnan museo Katri Nousiainen

- huomioita palautteeseen:
 - asuinkäyttö on kannatettava
 - tulee turvata kulttuurihistorialliset arvot ja kohteeseen liittyvien eri kaavojen ja alueidenkäytönlain huomioiminen
 - erityisenä huomiona: hankkeen ohjaukseen ja vaikutusten arviointiin
 - arkeologiselta puolelta ei huomautettavaa

Etelä-Savon ELY-keskus Janne Nulpponen

- Huomiona, että vuoden vaihteessa tapahtuu alueenhallinnon muutos.
 - ELY-keskus ja aluehallinto yhdistetään
 - Lupa- ja valvontavirastolle asemakaavamuutosten käsittely
- Otettava huomioon eri kaavat sekä kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.
- Kattomuodon muutos:
 - tarpeen selvittää kaupunkikuvalliset muutokset
- Graniittitalo on suojeltu yleiskaavassa.
- Suojelu on käytävä läpi hankkeen yhteydessä
 - rakennushistoriallinen selvitys on hyvä lähtötieto
 - lisäksi tulee esittää havainnekuvat ja asemakaavan mahdollistamat muutosten näyttäminen
- Havainnekuvilla tuotava esille, miten muutos vaikuttaa RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö).
- Viimekädessä rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy muutokset.
- Asemakaavan ohjaavat määräykset tulee olla riittävän täsmälliset.
- Asemakaavassa tärkeitä ovat rakennusta varjelevat määräykset.
- Näkökanta, että tontin käyttötarkoitusta ei ole tarvetta muuttaa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteessa ei otettu kantaa havainnekuviin.
- Seuraavassa vaiheessa esitetään tarkemmin huomioida viitesuunnitelma-aineistoon.

Keskustelua

- Topiantti Äikäs:
 - Onko tiedossa E-S ELY-keskuksen puolelta, kenen kanssa asemakaavan käsittelyä jatketaan vuoden vaihteen jälkeen?
 - Janne Nulpponen (E-S ELY-keskus):
 - ei ole henkilöitä tiedossa, muutoksesta tiedotetaan, nyt toimitaan kuten aiemmin
- Kalle Räinä:
 - Lausuntoaika ulottuu tammikuun puolella. Onko vaikutuksia palautteisiin?
 - Janne Nulpponen (E-S ELY-keskus):
 - painotettu, että muutos ei vaikuta ulospäin
- Topiantti Äikäs:
 - Onko kaavamuutoksessa tarpeen muuttaa käyttötarkoituksen muutosta, jos pidetään merkintä C?
 - Janne Nulpponen (E-S ELY-keskus):
 - merkintä C sallii asuinrakentamisen, mutta voi tutkia mikä palvelee rakennuksen käyttöä
- Topiantti Äikäs:
 - Tulisiko rakennusvalvonta olla mukana kokouksissa?
 - Kalle Räinä:
 - Otetaan rakennusvalvonta mukaan työpalavereihin
 - Käyttötarkoitus selvitettävä
- Topiantti Äikäs:
 - AL merkintä voisi olla myös mahdollinen.
- Pertti Mertaoja:
 - Rakennuslupaa ei tule ennen kuin rakennus on puhdas haitta-aineista.
- Janne Nulpponen (E-S ELY-keskus):
 - Käytävä läpi onko sisätiloissa suojelulle tarvetta.
 - Yleensä asemakaavassa on esitetty ulkopuolen suojelu, mutta asemakaavassa on mahdollista myös esittää sisätilan suojelutarpeet.
 - Asemakaavaan on hyvä jättää mahdollisuus esimerkiksi liiketiloille.
- Pertti Mertaoja:
 - Rakennusvalvonta tuonut esille:
 - Kellarin huoneita ei saa esittää asuintiloiksi, mutta voi ottaa osaksi asuntoja.

- Topiantti Äikäs:
 - Miten suojele vaikuttaa esimerkiksi porrashuoneen kaiteisiin. Mikä on määräysten vaikutus?
- Taina Jordan:
 - Määräykset tulee huomiotavaksi rakennusvalvonnan käsittelyssä. Esimerkiksi lisärakennosat vanhoihin kaiteisiin, jolloin kaiteet täyttävät rakennusmääräykset.
- Katri Nousiainen (Savonlinnan museo):
 - Sisätiloja voi esittää asemakaavassa suojeltavaksi.
- Taina Jordan:
 - Pelastuslaitos ottaa myös kantaa kaavamuutoksen osalta poistumistieratkaisuista ja baarikuljetuksesta.

Kysymys, tuliko kansalaispalautteita

- Kalle Räinä:
 - Tulivat esille kaavakävelyssä ja Kallelle on soitettu palautteita.
 - Kommentit ovat olleet hanketta kannattavia ja positiivisia.

4. KAAVAN KANNALTA KESKEISET VIRANOMAISTAVOITTEET

- Janne Nulpponen (E-S ELY-keskus):
 - Huomiona aikaisempien kokouksien huomioidut vesikaton muutoksesta.
 - Miten muutokset ovat hallittuja sisäpihan julkisivussa mm. parvekkeiden osalta.
 - Aukotukset tulee mm. huomioida uuden ja vanhan yhteensovittamisessa ja asemakaavamääräysten laadinnassa.
 - Aiemmissa palaverissa esille tuotujen lausuntojen huomioonottaminen asemakaavan laadinnassa ja viitesuunnitelmissa.
 - ELY voi kommentoida halutessa ennen lautakuntaan menoa. Etenkin jos edetään yhdellä nähtävillä ololla.
- Kalle Räinä:
 - Hyvä pitää työpalaveri ennen asemakaavaehdotuksen menemistä lausunnolle.
- Janne Nulpposen (E-S ELY-keskus):
 - Pyritään välttämään nähtävillä olon jälkeen uusintakäsittelyä.
- Taina Jordan:
 - Rejlers mahdollisesti vie asemakaavaehdotusta kommentoille Kaija Maunulalle. Kaija on tehnyt asemakaavojen laadinnassa yhteistyötä Rejlersin kanssa.

5. KAAVOITUKSEN TYÖVAIHEET JA AIKATAULU

- Janne Nulpposen (E-S ELY-keskus):
 - Ei lisättävää
- Topiantti Äikäs:
 - Näkemys miten hanke vaikuttaa kaupunkikuvaan:
 - Esimerkiksi tavoitteena vanhaan sopeutuva miljöö.
 - Käytetään rakennusmateriaaleja kiertotaloutta hyödyntäen.
 - Voiko pihan autotalli- ja asuntorakennuksessa käyttää vanhaa materiaalia?
 - Voiko käyttää jostain purkukohteesta esimerkiksi tiiliä?
- Kalle Räinä:
 - Tiilet ovat käytettävissä ulkopuolella?
- Jari Paananen, Uudenmaan takuurakenne Oy
 - Vanhoista purettavista rakennuksista jää materiaalia, jota voisi hyödyntää hankkeissa.

6. MUUT ASIAT

- Ei muita kokousasioita.

7. KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

- Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 10.16.

Graniittitalo

Hesso Laura (ELY) laura.hesso@ely-keskus.fi

pe 27.6.2025 13:55

Hei,

katsoimme Jannen kanssa läpi Pertin 13.6.2025 lähettämää materiaalia. Alla ELY-keskuksen kommentit työpalaverissa 9.6.2025 esitettyihin materiaaleihin ja Pertin sähköpostitse toimittamaan aineistoon.

GRANIITTITALO, MIKKELI

Lähtötilanne

Maakunnallisesti merkittävä Graniittitalo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset koskevat julkisivua ja vesikattoa. Kohde rajautuu Hallituskadulla ja Ristimäenkadulla valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). ELY-keskus toistaa aiemmin hankkeessa esittämänsä siitä, että sekä kaupunkikuvallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävän kohteen suunnittelussa tulee edetä suojelutavoitteet eikä asuntosuunnittelu edellä. Rakennuksen uuteen käyttöön saamisen tavoitteet ovat kannatettavia, ja ELY-keskuksen näkemys on, että hyvällä suunnittelulla hankkeessa on mahdollista saavuttaa kaupunkikuvallisesti kestävä ratkaisu ja kiinnostava asuntokohde.

Viranomaisten aiempia kommentteja asiassa

Sekä ELY-keskus että museoviranomaiset ovat kommentoineet aiemmin esitettyjä suunnitelmia seuraavasti:

- Aumakatto säilytetään, kuten kaavasuojaus edellyttää.
- Mahdollista korotusta tulee tarkastella enintään 1 ½ kerroksisena.
- Ei lisättyä torniainetta.
- Mahdollisen korotuksen seinämateriaalissa tulee pitäytyä nykyisessä materiaalivalikoimassa eli ensisijaisesti rappauspinta säilyy rakennuksen yläosassa.
- Pidetään kiinni suunnitteluperiaatteesta, jossa rakennuksen julkisivu kevenee ylöspäin mentäessä.
- Elementtien kuten kattolyhtyjen lisääminen aumakaton kadunpuoleisille lappeille on maltillisessa määrin mahdollista, jos huomioidaan, että lyhtyjen sijoittelun ja mittakaavan tulee olla lähellä nykyistä ulkoasua.

Täydentävät kommentit 9.6.2025 esitettyihin suunnitelmiin

- Esitetyt suunnitelmat eivät noudata aiemmin keskusteltuja periaatteita.
- Kokouksessa esitetyt havainnekuvat etenkin kattomuodoista eivät edusta kohteen omasta arkkitehtuurista nousevaa suunnittelua. Esitetyt muutokset eivät säilytä rakennuksen keskeisiä suojeluarvoja, vaan muuttaisivat sen luonteen täysin erilaiseksi.
- Keskeistä suunnittelussa on kaupunkikuvallinen sovittaminen. Ristimäenkadun ja Hallituskadun katunäkymät tulee säilyttää tasapainoisina. Harja- ja räystäslinjat ovat nykyisellään hyvin yhteneväiset, eikä näihin linjoihin tule tehdä suuria muutoksia. Nykyiset harja- ja räystäslinjat antavat reunaehdot Graniittitalon muutossuunnitelmille.
- Sisäpihan puolella muutosmahdollisuudet kattoratkaisuiden suhteen ovat suuremmat, joskin on huomattava, että myös sisäpihan puoleinen arkkitehtuuri on arvokas osa kokonaisuutta ja kuuluu suojelutavoitteiden piiriin.
- Suunnittelun tueksi ja suunnitelmien havainnollistamiseksi on esitettävä havainnekuvat Ristimäen katunäkymästä ja rakennuslinjasta. Kuvat tulee esittää molemmista suunnista Ristimäenkatua ja Tuomiokirkkopuistosta, jotta voidaan luotettavasti arvioida, miten Graniittitalon suunnittelun eri vaihtoehdot sopeutuvat RKY-alueen ja Ristimäenkadun kaupunkinäkyymiin. Havainnekuvat tulee esittää jalankulkijan katsekorkeudelta.
- Yhteenveto säilyneisyydestä -tekstissä on tuotu esiin suunnittelun tavoite ”korostaa rakennuksen suhdetta ympäristöönsä”. Mikäli tällä tarkoitetaan rakennuksen korottamista edellä esitettyjen kaupunkiympäristön yhtenäisyyttä määrittävien linjojen yläpuolelle, ei ELY-keskus pidä tavoitetta kannatettavana. Graniittitalon arkkitehtuuri ja luonne on Mikkelin mittakaavassa hyvin uniikki, ja sen erityislaatuisuus kantaa ilman rakennuksen merkittävää korottamistakin.
- ELY-keskus kannustaa edelleen jatkamaan suunnittelua siten, että lisärakentamista sijoitettaisiin piha-alueelle arvokkaan päärakennuksen merkittävän korottamisen sijasta.

13.6.2025 toimitetut lisäselvitykset

- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennushistoriaan liittyvät selvitykset muodostavat jo tällaisenaan hyvän pohjan suunnittelulle.
- Yhteenveto säilyneisyydestä -tekstissä on tunnistettu sisätilojen säilyneitä elementtejä, joiden edelleen säilyttäminen olisi tärkeää ja tukisi myös tulevien asuntojen uniikkiarvoa. Parvekeratkaisuissa tulee huomioida sopeuttaminen suojeltuun julkisivuun.
- Julkisivujen RHS-selvitys on hyvä kuvaus kohteen julkisivumuutoksista. Kun suunnittelun suuret linjat on ratkaisu, toimii selvitys ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvänä tukena tarkemmassa suunnittelussa. Esimerkiksi ikkunoiden väritystä voinee tulevaisuudessa kunnostuksia pohtia.

- Rakennussuojeluselostusta (2.6.2025) emme ehtineet käydä ELY-keskuksella läpi, joten kommentoimme sitä myöhemmin.

Hyvää kesää kaikille ja jatketaan yhteistyötä,

ystävällisin terveisin

Laura Hesso

Kulttuuriympäristöasiantuntija

laura.hesso@ely-keskus.fi

0295 024 193, vaihde 0295 024 000

Alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palvelut

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, 50100 Mikkeli

<https://www.ely-keskus.fi/ely-etela-savo>

GRANIITTITALO, ASIALISTA MUSEOVIRASTO PALAVERI

2024-06-18

Aika: 11.00 -12.38

Paikka: Mikkelin kaupungin virastotalo, kokoushuone 2

Osallistajat:

Teiju Autio yliarkkitehti, Museovirasto, (teams)

Katri Nousiainen, Rakennustutkija, Riihisaari – Savonlinnan museo (teams)

Janne Nulpponen, maankäyttöasiantuntija, E-S ELY-keskus

Laura Vikman, Kulttuuriympäristöasiantuntija, E-S, ELY-keskus

Topiantti Äikäs maankäyttöjohtaja, Mikkelin kaupunki (paikalla 11:00–12:05)

Ilkka Tarkkanen, kaupunginarkkitehti, Mikkelin kaupunki

Jari Paananen kiinteistön omistaja,

Pertti Mertaola, arkkitehti

1. Kokouksen avaus

Edettiin Mertaolan toimittaman asialistan pohjalta

Kokous alkoi klo 11.05

2. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Topiantti Äikäs toimi puheenjohtajana, Pertti Mertaola sihteerinä

3. Kiinteistön omistajan pyytämä puheenvuoro

Rakennuksen sisäilmaongelmat; Tämä on asia, jota on lyhyesti käsitelty ensimmäisessä kokouksessa ja sen jälkeen siitä ei olla juurikaan oltu kiinnostuneita. Talossa on vakavia sisäilmaongelmia, joiden korjaaminen vaatii mittavan remontin. Näistä on 7v sitten tehty kattavat raportit. Kellarin alapohja, välipohjat, palopermanto sekä kattorakenteet on purettava. Näiden välttämättömien korjauskustannusten hinnaksi on tuolloin arvioitu 2 miljoonaa euroa. Rakennus on ollut Kaupungin omistuksessa lähes 50 vuotta ja pitkään taidemuseona. Taidemuseo joutui lakkauttamaan toimintansa näiden sisäilmaongelmien vuoksi ja talo onkin ollut käyttämättömänä siitä lähtien. Kaupunki ei halunnut lähteä toteuttamaan tarvittavia korjauksia.

Rakennuksen suojelu; Käyttötarkoituksen muutos asuintaloksi on pitkän tähtäimen suunnittelua ja siten myöskin rakennuksen suojelua. Viittaus tästä Ely:n Jouni Halmeen sanoihin ensimmäisessä kokouksessa. Huomionarvoista, että tulevan käyttötarkoituksen muutoksessa on ollut tarkoitus korjata rakennuksen kaikki rakenteelliset ongelmat. Eikö tämä ole parasta mahdollista suojelua!? Näihin suuriin korjauksiin ryhtyminen olisi vaatinut myös rakennuksen suojelua vaalivilta virkamiehiltä joustamista ja ymmärrystä ottaa huomioon hankkeen taloudelliset realiteetit. Tällä hetkellä vaikuttaa siltä, että Ely:n edustajat ovat tyrmäämässä lähes kaikki esittämämme muutokset rakennukseen ja siten estää sen muuttamisen takaisin asuintaloksi. Tämä päätös tulee tarkoittamaan sitä, että emme ryhdy myöskään toteuttamaan rakennuksen vaatimia massiivisia korjaustoimenpiteitä. Siten katsoisin, että viranomaisten kielteiset päätökset tulevat olemaan rakennuksen suojelua tuhoavaa.

Rakennuksen tulevaisuus; Tässä on nyt vuoden ajan kokoustettu ja suunniteltu rakennukselle tulevaisuutta. Keskustelut ovat suurelta osin keskittyneet talon lisäkerrokseen ja katon muotoon. Näistä luulimme jo päässeemme yhteisymmärrykseen alkuvuoden keskusteluissamme museoviraston edustajien kanssa. Kevään aikana nämäkin asiat on taas kyseenalaistettu. Olen ollut tähän hankkeeseen erittäin motivoitunut, kuten myöskin arkkitehti Pertti Mertaola. Katsoisin siten, että ainakin me olemme epäonnistuneet näissä neuvotteluissa. Mielestäni tässä ovat kuitenkin kaikki osapuolet häviäjiä ja rakennukselle sekä kaupungille tämä oli menetetty mahdollisuus.

Ikäväkseni joudun toteamaan, etten juurikaan usko hankkeen etenevän enää toteutukseen. Pertillä on tässä vaiheessa parempi usko asiaan, joten hän voi jatkaa tästä.

4. Esitelmä

- arkkitehti esitteli aikaisemmassa kokouksessa sovittujen, Ilkka Tarkkasen 17.5. lähettämistä 3 eri vaihtoehdosta. Jokaisesta kadunpuolen julkisivuluonnokset, leikkauspiirustus ja 3d-näkymät risteyksestä.

VE1 aumakatto suoralla tornilla

Arkkitehdin piirustuksissa VE16 auma, piir. päiväys 2024-05-13

VE2 mansardikatto tornilla (kuvassa tornin 3krs suora)

Arkkitehdin piirustuksissa VE17 mansardi

VE3 mansardikatto ilman tornia

Arkkitehdin piirustuksissa päiväys 2024-05-09, (nimi piti olla VE16)

Muut kokouksessa esitetyt vaihtoehdot:

VE19 aumakatto ilman tornia (harjakattoiset kattolyhdyt)

Arkkitehdin piirustuksissa VE19 auma

- VE 19 aumakatto ilman tornia, oli laadittu 10.6. Janne Nulpposelta saadun suunnitteluohjeen mukaan, joka perustui Elyn, museoviraston, ja vastuumuseon yhdessä käymään neuvotteluun
 - arkkitehti painotti edelleen tärkeänä suunnitteluperusteena olevan ullakon **pakkopurkamisen** haitta-aineiden poistamisen ja laadittujen kuntoarvioiden ja -tutkimusten takia ja sen kohdan rakentamisen 2 kerroksisena enemmän "uudisrakennusmaisena"
 - hän totesi, että tilan käytön kannalta VE 17 mansardi oli osoittanut myös paremmaksi kuin VE 19 ylemmän kerroksen osalta
 - arkkitehdin mielestä ulkonäön takia mansardi on modernimman näköinen soveltuen kuitenkin graniittialaosaan ja ympäristöön sekä muistuttaen 1912 luvun alkuperäisestä mansardikatosta
- (ko.asia ollut esillä 29.1.2024 kaupungin taholta laaditussa muistiossa kohta 1 "Alkuperäinen julkisivu tulee olla luettavissa mahdollisten lisäysten alta", alaviitteenä, jossa todetaan, että "ullakkokerrokset tulee olla luettavissa osaksi kattoa")
- aumaversion katujen puolen pienet kattolyhdyt eivät anna riittävästi valoa huoneisiin
 - tai päinvastoin jos yläkerroksessa huoneita, niin valoaukon oltava min 10% huoneen lattiapinta-alasta, joka taas vaikuttaa kattolyhtyjen kokoon

5. Kommentit ja keskustelut yhdessä

Kaupunki

Topiantti Äikäs

- totesi seuraavaa: aihetta on käsitelty jo pitkään, nyt olisi hyvä päästä asiassa eteenpäin. Työstetään vielä asiaa esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta. Kaupunki toivoo ELY:ltä laajakatseista ymmärrystä kiinteistönomistajan tavoitteisiin, hankkeen taloudellisiin näkökulmiin sekä siihen, että ko. rakennus olisi hienoa saada aktiiviseen (asuin-)käyttöön. Keskusta-asuminen toisi lisää elinvoimaa ja liikettä keskikaupungille. Hanke toimisi myös kannustavana esimerkkinä siitä, että myös arvorakennuksia voidaan jalostaa vastaamaan nykyisiä asumisen vaatimuksia ja kysyntää.

Ilkka Tarkkanen

- VE 19 aumakatto ja 2 kerroksisuus ok.
- kysyi, mikä ero on VE 17 ja VE19 huoneistoalassa ja vaikutus rak.kustannuksiin ?
- arkkitehdin vastaus n. 100 m2. Kiinteistön omistaja ilmoitti, että sillä erolla ei vielä ole oleellista vaikutusta), mutta yläkerroksen VE19 pimeät asunnot eivät kiinnosta ostajia
- toi esille rakennuksessa todetut terveydelliset haitat, jotka edellyttävät katon purkamista. Terveysteen vaikuttavat tekijät ovat riittävä syy poistaa suojelustatus. Mikkeliissä vastaava esimerkki oli suojellun viljasiilon purkaminen ns. Sielokorttelissa. Kulttuurihistoriaan kohdistuva menetys pyrittiin korvaamaan kopioimalla siilojen muodot uudisrakennuksen julkisivuissa (kaarevat parveke-elementit kiinnitettiin suorakulmaiseen betonirunkoon).

Ely-keskus

Janne Nulpponen

- ELY, MV ja Riihisaaren museo toimittivat sähköpostilla 10.6.2024 koosteen yhteisistä ajatuksista / "suunnitteluohje".
- ovat käyneet neuvotteluja museoviraston kanssa
- aito pyrkimys suojelunäkökohtien toteutumiseen
- tärkeää saada suojelun kannalta rakennus käyttöön
- totesi, että arkkitehdin suunnitelmat ovat ulkoasultaan "karkeita"
- toivoi hienojakoisempia esityksiä

10.6.2024 etukäteen ennen kokousta Jannen lähettämä kooste Museoviraston, ELY-keskuksen ja vastuumuseon yhteisistä ajatuksistamme Graniittitalon suunnittelun suhteen:

Maakunnallisesti merkittävä Graniittitalo on asemakaavassa suojeltu ja rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettu kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jonka vuoksi suunnittelussa tulee edetä suojelutavoitteet eikä asuntosuunnittelu edellä. Museoviranomaiset ja ELY-keskus kehottavat tutkimaan vaihtoehtoa, jossa seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- *aumakatto säilytetään, kuten kaavasuojaus edellyttää*
- *korotusta tulee tarkastella 1 ½ kerroksisena. Vinttikerroksen katuulkisivujen puoleisten sisätilojen huonekorkeus seinän vierellä tulee minimoida (2100 mm), rakennuksen harjakorkeus ainakin 1m matalampana kuin esitetyissä vaihtoehtoisissa. Rakennusten ja sisätilojen mitoitusperiaatteet tulee esittää leikkauspiirustuksissa.*
- *ei lisättyä torniaihetta.*
- *korotuksen seinämateriaalissa tulee pitäytyä nykyisessä materiaalivalikoimassa eli ensisijaisesti rappauspinta säilyy rakennuksen yläosassa.*
- *lisäkerroksen ikkunat tulee kohdistaa samaan linjaan alempien kerroksien ikkunoiden kanssa. Lisäkerroksen ikkunoiden leveyden tulee säilyä samana tai vähän kapeampana. Pidetään kiinni suunnitteluperiaatteesta, jossa rakennuksen julkisivu kevenee ylöspäin mentäessä.*
- *kadunpuoleisille aumakaton lappeille voi suunnitella hyvin pienet kattolyhdyt, joiden sijainnit ja mittakaava ovat lähempänä nykyisiä. Vähän isompien kattolyhtyjen sijoittamista tulee tutkia ensisijaisesti sijoitettavaksi pihanpuolelle.*

Laura Vikman

- ilmoitti kysyttäessä, että hän ei ole aikaisemmin ~~12.5.2023~~ **13.6.2023** kokouksessa todennut, että rakennuksen 1940 osuneen palopommin aiheuttaman palamisen syynä tuhoutuneesta ullakosta olisi samalla myös suojelu poistunut. **Kokouksessa 13.6.2023 keskusteltiin siitä, että 1940-luvun**

aumakatto on osa rakennuksen rakennushistoriaa ja sen suojelutavoitteet on esitetty asemakaavassa (vahvistettu 13.1.2021). Kokouksessa keskusteltiin siitä, että suojelurakennuksissa noudatetaan säästävän korjausrakentamisen periaatteita, jonka myötä säilytetään kohteen rakennushistoriaa.

(asia ollut esillä 14.5.2024 kaupungin taholta laaditussa muistiossa kohta 4 c alaviite a, jota Laura kommentoi, että ei ole osallistunut kyseiseen kokoukseen vaan kyseessä saattaa olla esimerkiksi suunnittelijan oma tulkinta esille nostetuista asioista. Jos kyseessä on vuoden takainen ensimmäinen kokous 13.6.2023, niin kokouksesta ei ole laadittu muistiota tai sitten sitä ei ole toimitettu ELY-keskukseen.)

- korjattiin esitetty väite, ettei ELY-keskus välitä rakennuksen sisätiloista. ELY-keskus on 13.6.2023 kokouksessa nostanut esille, että kaavan suojelutavoitteet on kohdistettu julkisivuihin. ELY-keskus ei ota kantaa sisätilamuutoksiin, mutta sisätilamuutoksista ja korjausrakentamisesta on keskusteltava museoviranomaisten kanssa.
- tiedusteli myös onko suunnittelija käynyt kirkonmäellä tarkastelemassa katunäkymää. Suunnittelija ilmoitti vastauksena, että ei ole.

Museovirasto

Teiju Autio

- tiedusteli, onko sisäilmaongelmilla vaikutusta ullakon purkamiseen
- todettiin, että ei ole
- totesi, että he ovat käyneet läpi viranomaisten kanssa eri vaihtoehtoja
- suojelutavoite on rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisessä
- VE2 vastaa tavoitetta säilyttää rakennuksen ominaispiirteet
- VE3 ei täytä edellä mainittuja lähtökohtia (vrt. 10.6.2024 suunnitteluohje)
- pääsuunnittelija ei ole riittävällä tavalla ottanut huomioon suojelunäkökohtia
- parvekkeet eivät kuulu kadun puolelle tämän tyyppiselle rakennukselle
- aumakatto on lähinnä sitä mitä suojelu ajaa takaa
- mansardikatto ei vastaa alkuperäisajatusta eikä tue ominaispiirteitä
- arkkitehdin pitäisi olla sillanrakentajana eri viranomaisten välillä
- mutta kokonaisen 3 kerroksen saisi rakentaa

Katri Nousiainen

- nykyinen asemakaava asetta suojelurajoitteet, jotka puoltaa aumakattoista vaihtoehtoa
- kolmas kerros on mahdollinen, ullakon kerrosluku 1½ (vrt. 10.6.2024 suunnitteluohje)

Kiinteistön omistaja

- esitettyjen kommenttien perusteella ollaan vielä aika kaukana kompromissista
- tavoitteena on yhä 4 kerrosta
- toimivat parvekkeet Ristimäenkadulla ovat kynnyskysymys
- aumakatto VE19 on aika kaukana todellisuudesta
- 3 kerros ei parvekkeita kadulle
- varsinkin kattokerros, ei kunnon ikkunoita, ei parvekkeita
- toimivat asunnot vaativat parvekkeet ainakin Ristimäenkadun puolelle
- kattolyhdyistä ei näe ulos
- ei vastaa hänen mielestään aikaisemmin sovittuja tavoitteita
- toivoo, että edetään asemakaavan muutosvaiheeseen

6. Ehdotukset

- päädyttiin, että arkkitehti tutkii vielä aumakatto vaihtoehtoa 2 kerroksisena siten, että yläkerroksessa on matala seinämäinen osa, joka kuitenkin sallii

7. Päätökset

- sovittiin, että mitään varsinaisia päätöksiä ei tehdä

8. Muut asiat

Kaavoitus

Topiantti totesi seuraavaa:

- Kaupungeilla ja kunnilla on kaavoitusmonopoli
- Kaupunki pystyy tekemään asiassa päätöksiä.
- Jos kaavasta valitetaan, asia voitaneen lopulta ratkaista HaO:ssa.
- Pyritään ensisijaisesti löytämään sopuratkaisu.
- Kiinteistön omistaja on palanut kotikaupunkiinsa, ei aiheuttamaan suurta kitkaa viranomaisten välillä.
- Myös niin, että hanke on taloudellisesti kannattava.
- Esteettömyys puoltaa normaalia kerroskorkeutta
- Parasta suojelua on käyttö.
- Rakennuksen graniittijulkisivu on suojeltu ja niin on syytä olla jatkossakin.
- Suojelun rooli muuttuu ja kantaa pitkän ajan kesto mukanaan.

Topiantti poistui kokouksesta n. klo 12.05

Tapaaminen arkkitehti Teiju Autio, Katri Nousiainen ja Pertti Mertaaja

- sovittiin teams-kokous 3.7.2024 klo 10.00

9. Seuraava kokous

- päätettiin pitää seuraava kokous 15.8.2024, paikka sama + teams

10. Kokouksen päättäminen

- kokous päättyi klo 12.38.

merk. Pertti Mertaaja

LIITEAINEISTO:

VE1 aumakatto tornilla



JULKISIVUJA NYKY JA UUSI VE16 AUMA OMA 2024-05-14

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

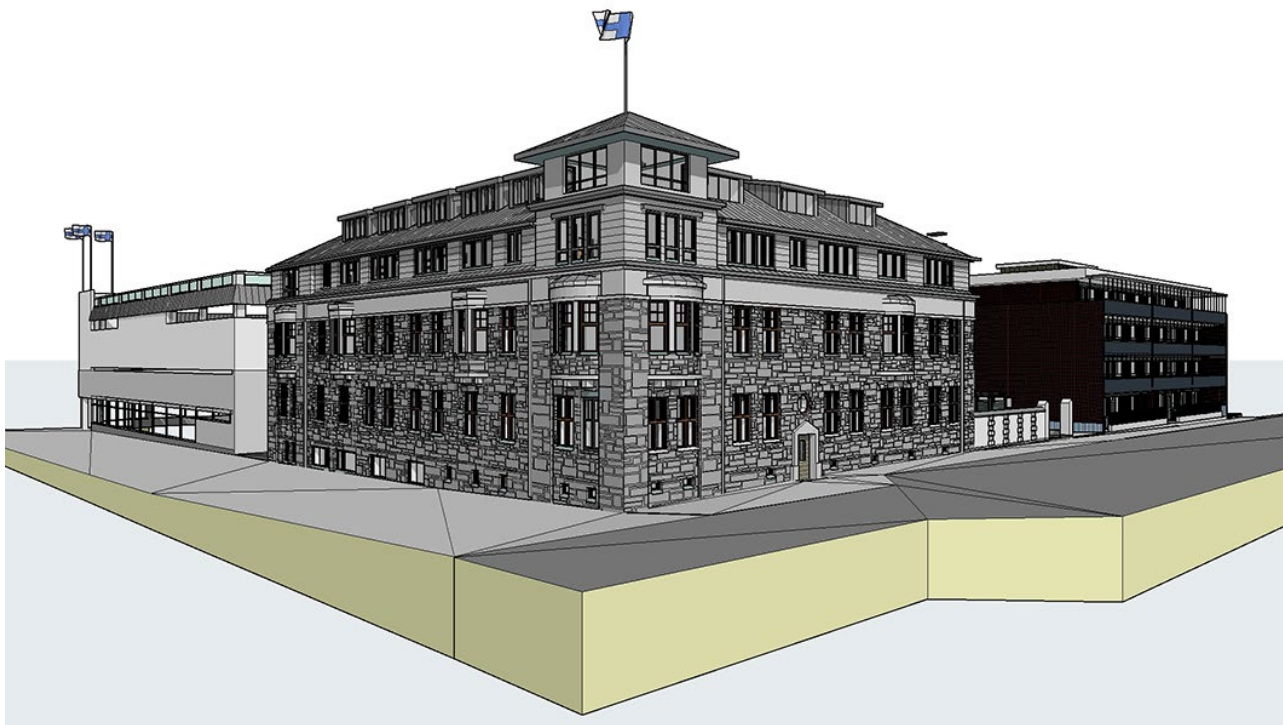
Työnumero 2023-06

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

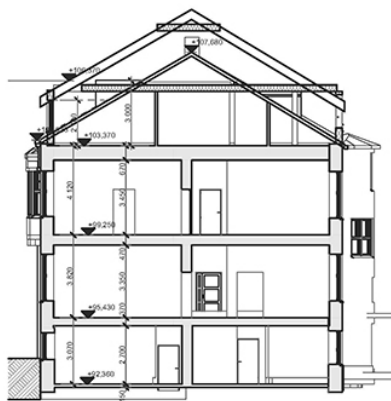
Päiviys Mittakaava

16.5.2024 1:200

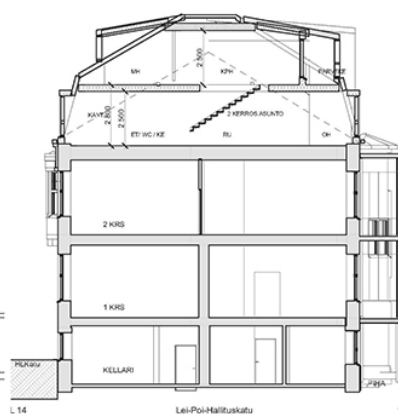
pvm 16.5.2024



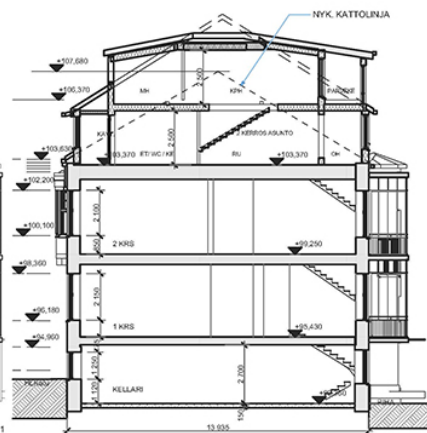
NYKYTILANNE, JOHON LISÄTTY
ELYN AUMAKATTO



MANSARDI



AUMAKATTO



LEIKKAUS HALLITUSKATU NYKY AUMAKATTO L 14 LEIKKAUS HLKKATU MANSARDI VE17
HUONEKORKEUS h =2100 REUNOILLA

L 14 LEIKKAUS HLKKATU AUMAKATTO VE17,
KATON HARJAA LEIKATTU, KOROT MITATTU

LEIKKAUS NYKY JA VE 17 MANSARDI JA AUMA 1-200

Työnumero 2023-08

LEI-POI-HLTSKATU-AUMA , Lei-Poi-Hlk-Parveke (2), 1.5 LEIKKAUS HLK VE17

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

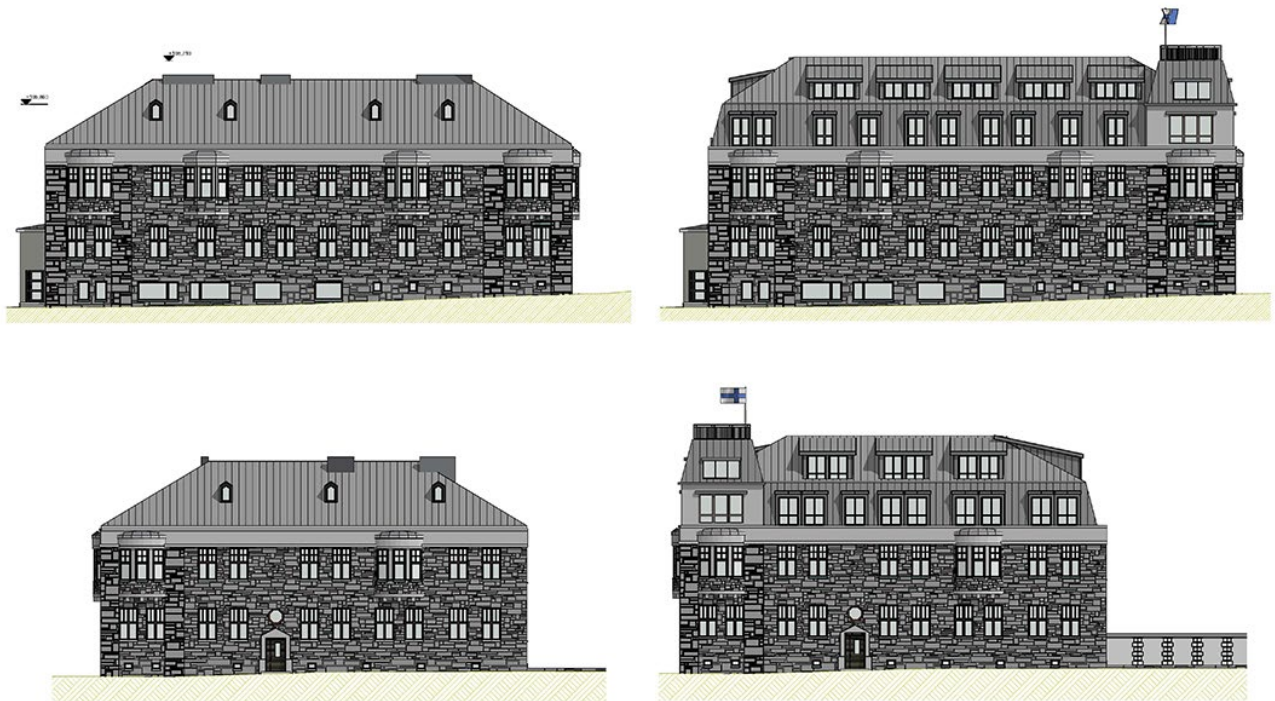
50100 Mikkeli

Päiväys

11.6.2024

1:200, 1:2

VE2 mansardikatto tornilla



JULKISIVUJJA NYKY JA UUSI MANS TORNI 2024-05-10

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Jul-Poh-, Jul-Län- (2), Jul-Poh- (4), Jul-Län- (3)

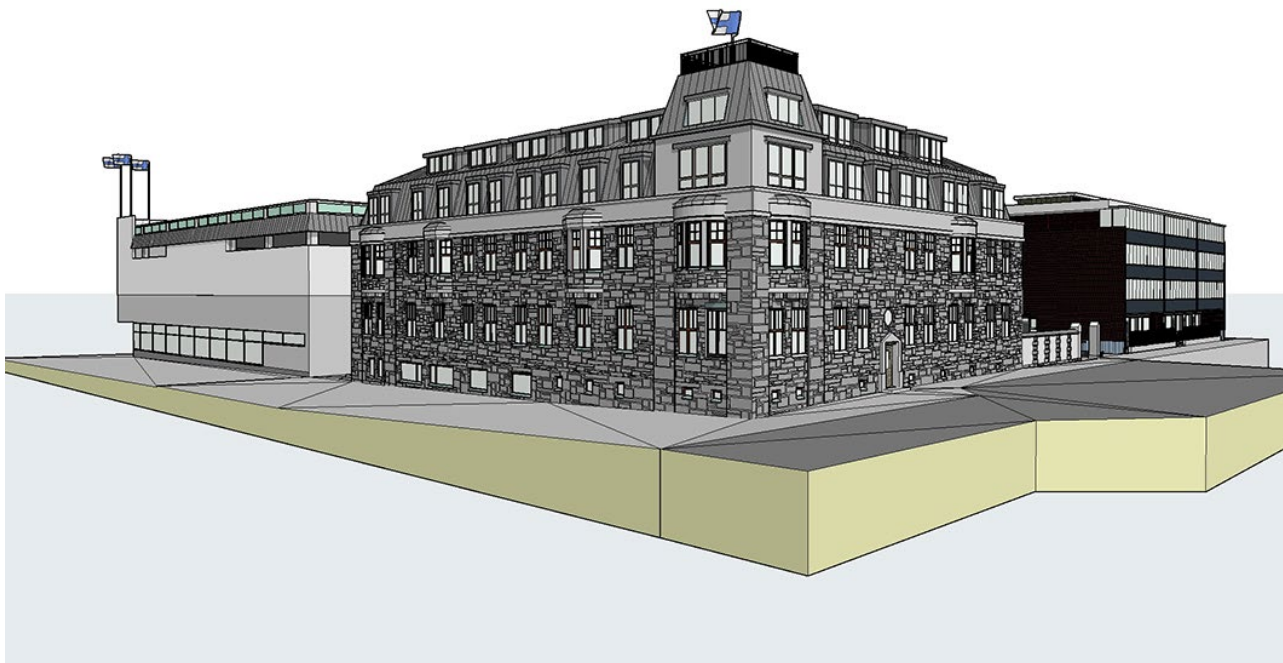
Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO
Risimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Mittakaava

1:200

pvm 10.5.2024



VE3 mansardikatto ilman tornia



JULKISIVUJJA NYKY JA UUSI MANS EI TORNI 2024-05-09

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Pertti Mertaoja
Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Jul-Poh-, Jul-Län- (2), Jul-Poh- (4), Jul-Län- (3)

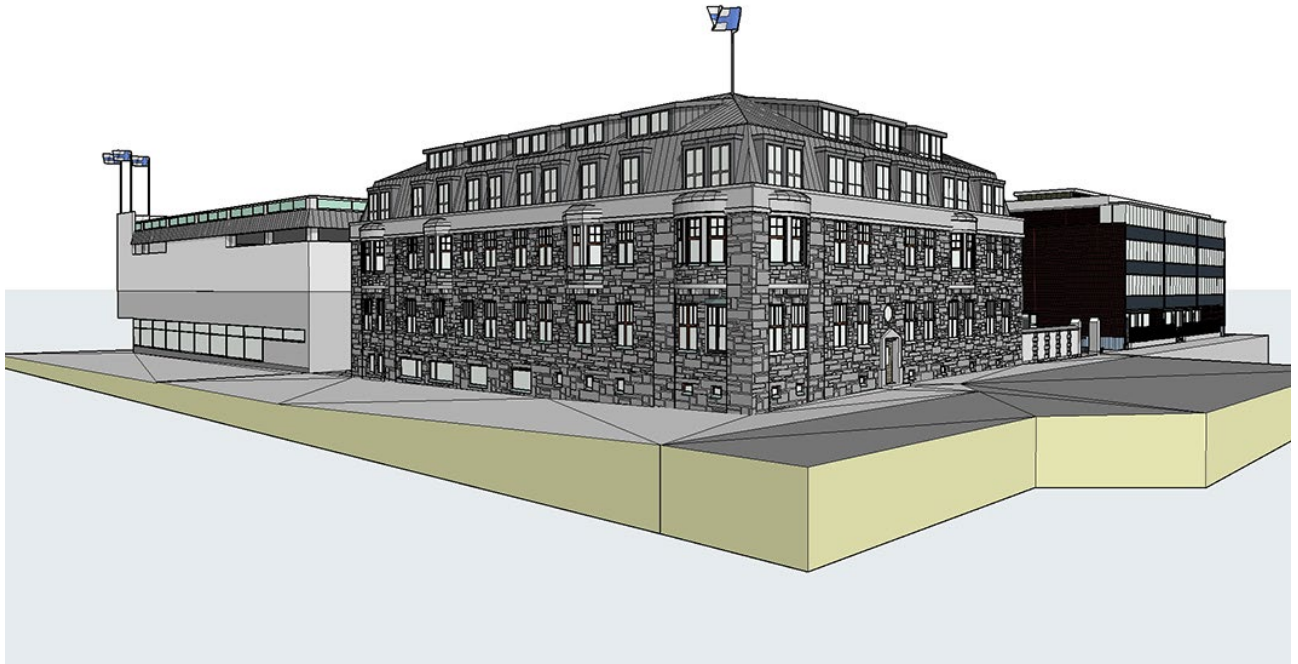
Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO
Risimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Mittakaava

1:200

pvm 10.5.2024



VE19 aumakatto ELY:n 10.6.2024 toimittamien ohjeiden mukaisesti



JULKISIVUJA NYKY JA UUSI VE19 AUMA 2024-06-13

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

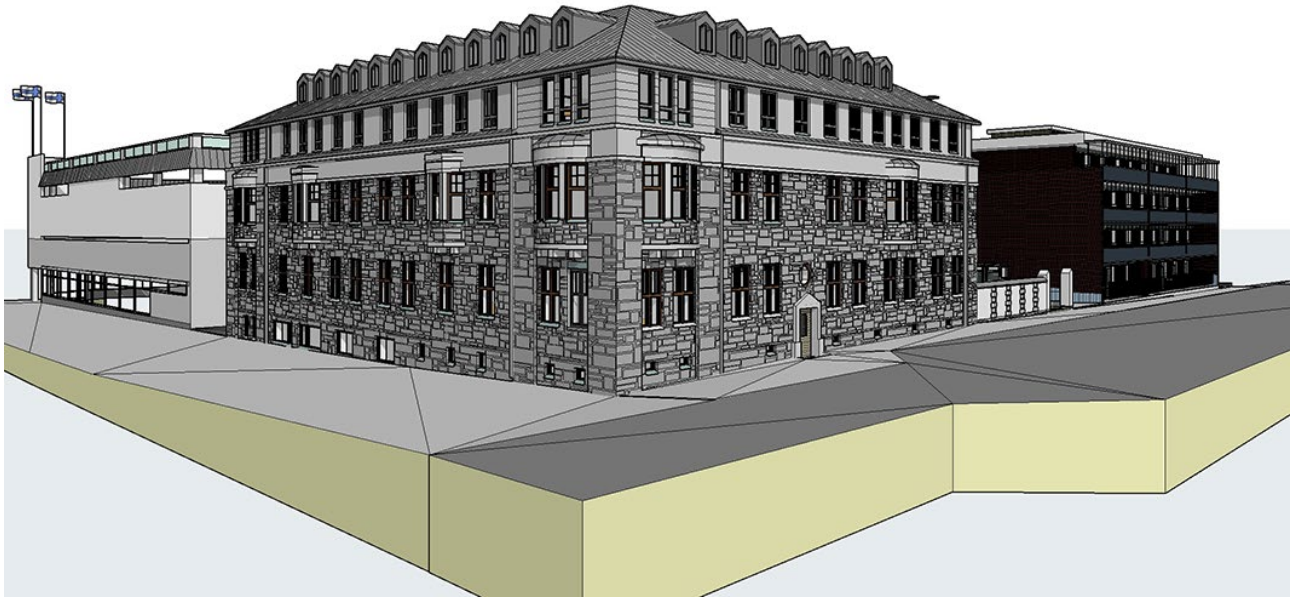

Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Työnumero 2023-06

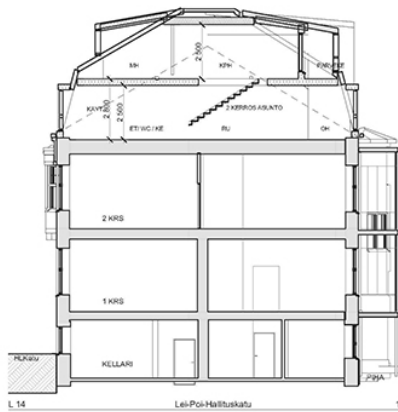
Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Risimäenkatu 5
50100 Mikkeli

Päiväys

13.6.2024

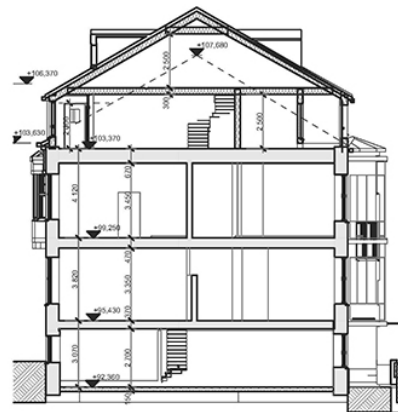


MANSARDI VE 17



LEIKKAUS HALLITUSKATU MANSARDI VE17

UUSIN VERSIO VE 19 ELY+MV



LEIKKAUS HALLITUSKATU HUONEKORKEUS
NOIN h = 2100 REUNOILLA, KATTOLYHDYT
VESIKATOLLA

LEIKKAUS VE 17 MANSARDI JA VE19 AUMA 1-200

Työnumero 2023-06

Lei-Poi-Hik-Parveke (2), 1.5 LEIKKAUS HLK VE17 MANSARDI

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli
Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Päiväys 17.6.2024
Mittakaava 1:200, 1:2

VE1 aumakatto tornilla



JULKISIVUJA NYKY JA UUSI VE16 AUMA OMA 2024-05-14

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34 p. 0500-253952
50100 MIKKELI s. pertti@mertaaja.com


Pertti Mertaaja, arkkitehti SAFA

Työnumero 2023-06

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

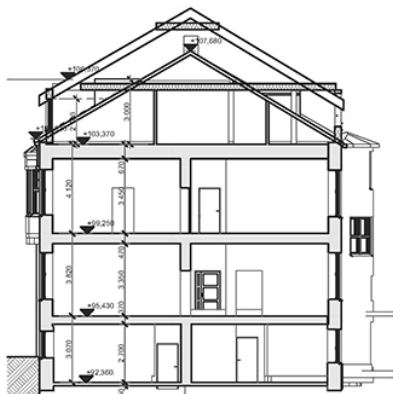
Päiväys Mittakaava

16.5.2024 1:200

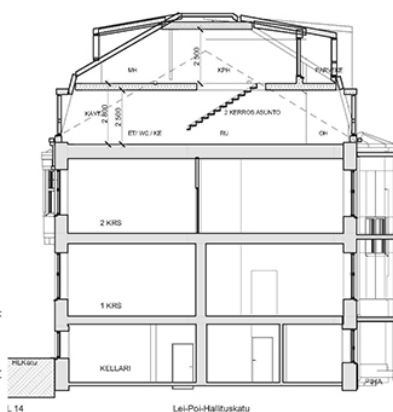
pvm 16.5.2024



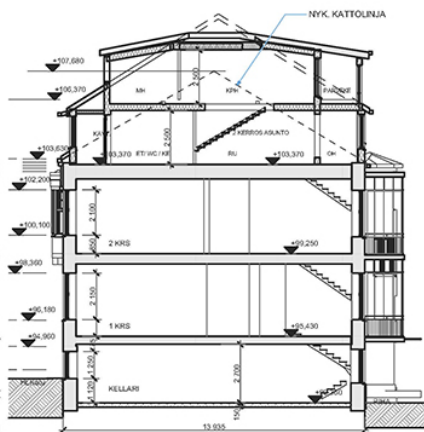
NYKYTILANNE, JOHON LISÄTTY
ELYN AUMAKATTO



MANSARDI



AUMAKATTO



LEIKKAUS HALLITUSKATU NYKY AUMAKATTO L 14 LEIKKAUS HLKKATU MANSARDI VE17
HUONEKORKEUS h =2100 REUNOILLA

L 14 LEIKKAUS HLKKATU AUMAKATTO VE17,
KATON HARJAA LEIKATTU, KOROT MITATTU

LEIKKAUS NYKY JA VE 17 MANSARDI JA AUMA 1-200

Työnumero 2023-06

LEI-POI-HLTSKATU-AUMA , Lei-Poi-Hlk-Parveke (2), 1.5 LEIKKAUS HLK VE17
MANSARDI

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaaja.com

Pertti Mertaaja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

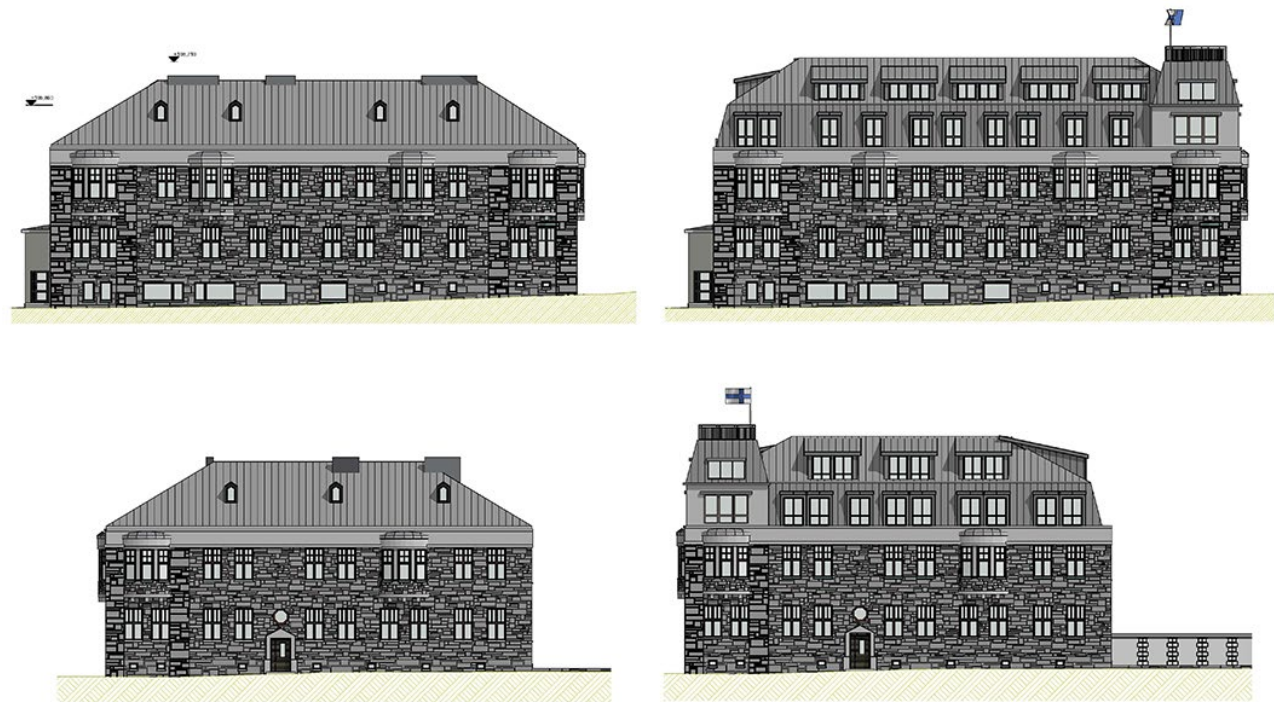
50100 Mikkeli

Päiväys

11.6.2024

1:200, 1:2

VE2 mansardikatto tornilla



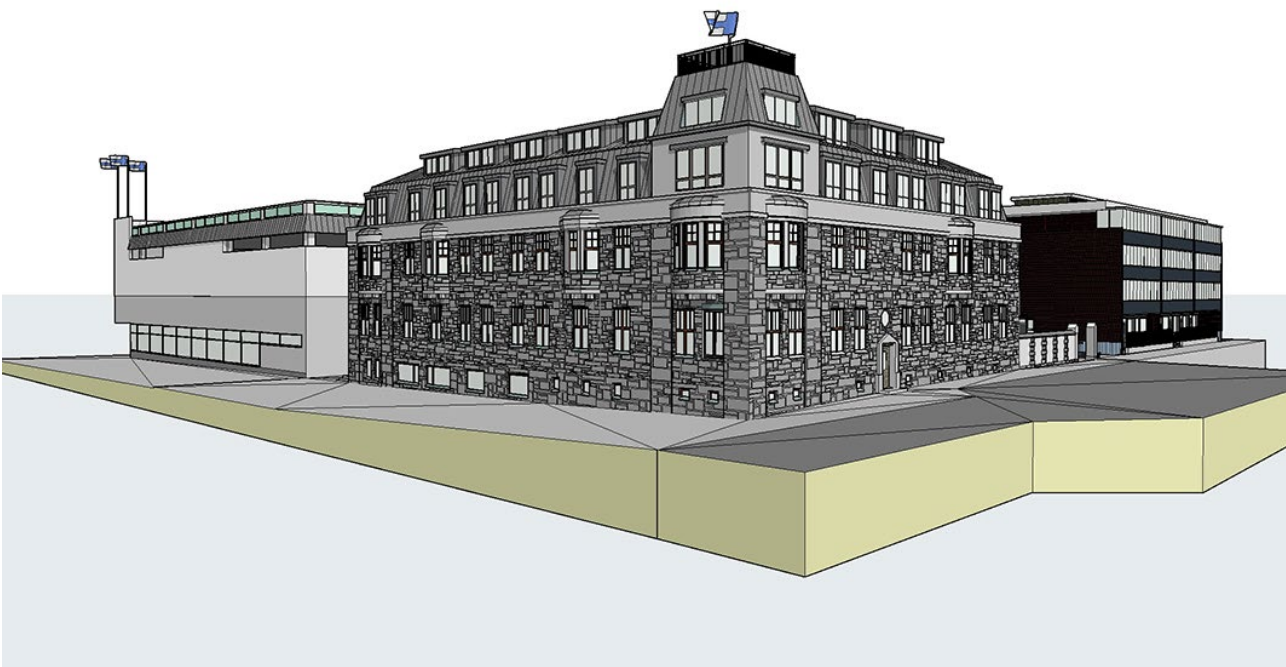
JULKISIVUJA NYKY JA UUSI MANS TORN 2024-05-10

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI
p. 0500-253952
s. pertti@mertaaja.com

Pertti Mertaaja
Pertti Mertaaja, arkkitehti SAFA

Jul-Poh-, Jul-Län- (2), Jul-Poh- (4), Jul-Län- (3)

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli
Mittakaava
1:200
pvm 10.5.2024



VE3 mansardikatto ilman tornia



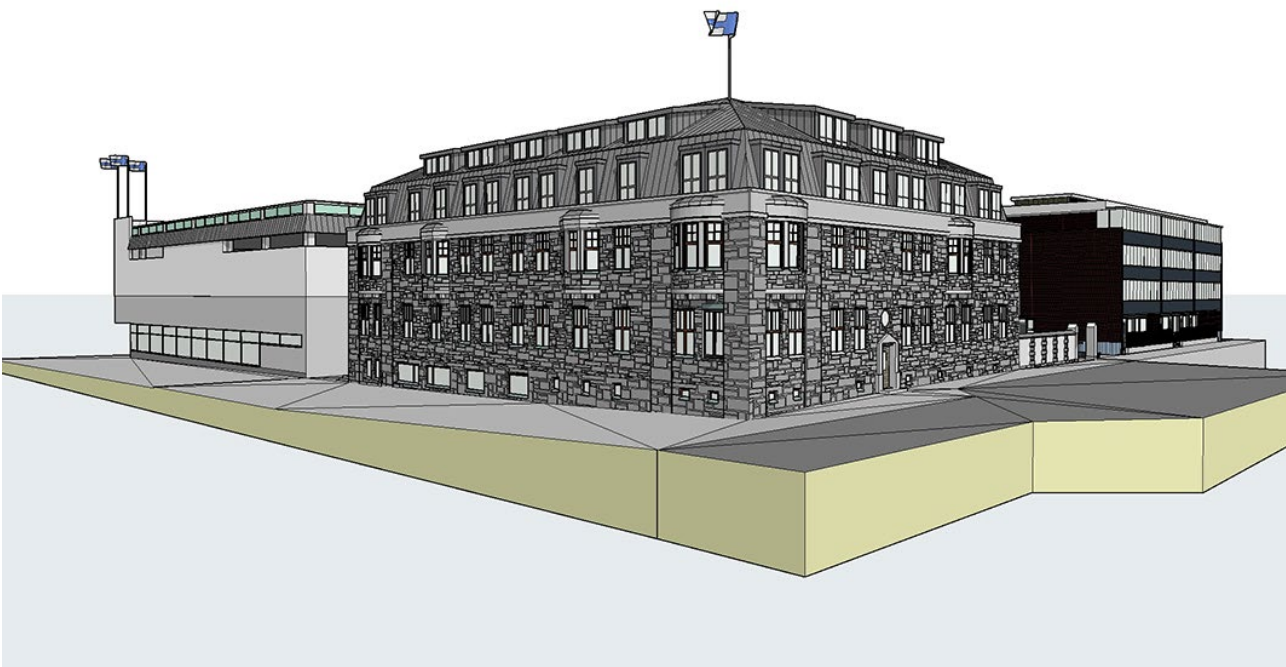
JULKISIVUJJA NYKY JA UUSI MANS EI TORNI 2024-05-09

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34 p. 0500-253952
50100 MIKKELI s. pertti@mertaaja.com

Pertti Mertaaja
Pertti Mertaaja, arkkitehti SAFA

Jul-Poh-, Jul-Län- (2), Jul-Poh- (4), Jul-Län- (3)

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli
Mitakaava
1:200
pvm 10.5.2024



VE19 aumakatto ELY:n 10.6.2024 toimittamien ohjeiden mukaisesti



JULKISIVUJA NYKY JA UUSI VE19 AUMA 2024-06-13

Suunnittelutoimiston tiedot
ARKKITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA
Maaherrankatu 5 D 34 p. 0500-253952
50100 MIKKELI s. pertti@mertaaja.com

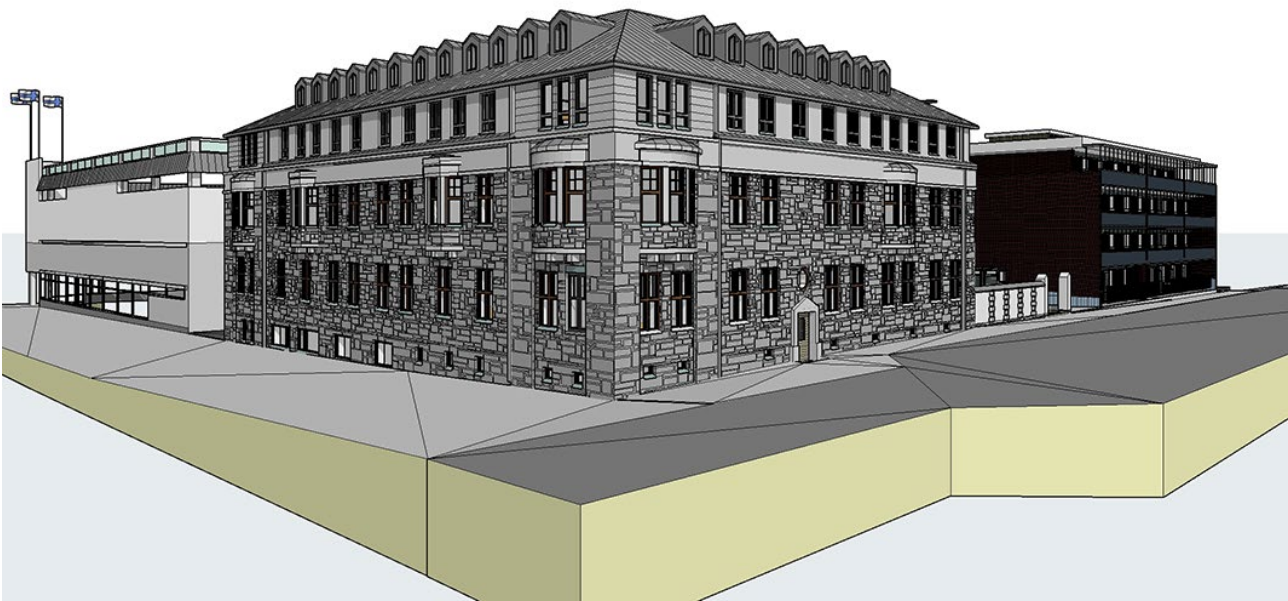

Pertti Mertaaja, arkkitehti SAFA

Työnumero 2023-06

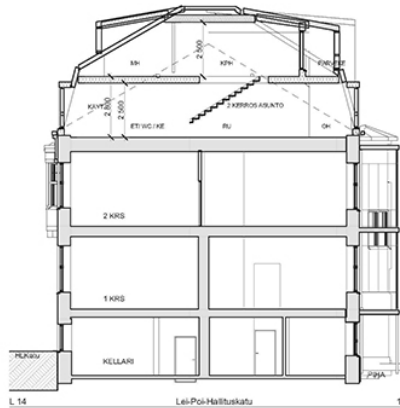
Päiväys

Rakennuskohteen nimi ja osoite
GRANIITTITALO
Ristimäenkatu 5
50100 Mikkeli

13.6.2024

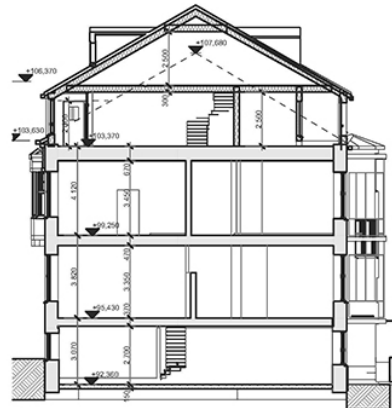


MANSARDI VE 17



LEIKKAUS HALLITUSKATU MANSARDI VE17

UUSIN VERSIO VE 19 ELY+MV



LEIKKAUS HALLITUSKATU HUONEKORKEUS
NOIN h =2100 REUNOILLA, KATTOLYHDYT
VESIKATOLLA

LEIKKAUS VE 17 MANSARDI JA VE19 AUMA 1-200

Työnumero 2023-06

Lei-Poi-Hlk-Parveke (2), 1.5 LEIKKAUS HLK VE17 MANSARDI

Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34

50100 MIKKELI

p. 0500-253952

s. pertti@mertaaja.com

Pertti Mertaola, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

GRANIITTITALO

Ristimäenkatu 5

50100 Mikkelä

Pāivāys

1:200, 1:2

17.6.2024

Vastine Mikkeli-Seura ry:n lausuntoon / Graniittitalon asemakaavamuutos

Diaarinumero / kaavatunnus: MliDNRO: 2025–3121

1. Johdanto

Mikkelin kaupunki antaa seuraavan vastineen Mikkeli-Seura ry:n 20.2.2026 antamaan lausuntoon, joka koskee Graniittitalon asemakaavan muutoksen ehdotusvaihetta. Lausunnossa esitetyt näkemykset ovat pääosin rakentavia, mutta sisältävät myös tulkintoja, jotka eivät kaikilta osin vastaa kaava-aineiston, rakennushistoriaselvitysten tai asemakaavaratkaisun tavoitteiden mukaista kokonaiskuvaa.

Asemakaavaratkaisu perustuu kaavaselostuksessa esitettyihin lähtökohtiin ja kuntotutkimuksiin, joiden mukaan rakennuksen ullakko- ja vesikattorakenteet ovat laajasti haitta-ainepitoisia ja purkukuntoisia, mikä edellyttää vesikaton täydellistä uusimista ja ullakon rakennetta koskevia muutoksia. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen turvallinen käyttöönotto, lisärakentaminen vesikaton alle sekä kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen, mukaan lukien graniittijulkisivut ja merkittävät sisätilojen rakenteet.

Kaavaehdotus on laadittu siten, että se sovittaa yhteen rakennussuojelun, kaupunkikuvan ja rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön. Mikkeli-Seuran lausunnossa esiin nostetut yksityiskohtaiset kaupunkikuvalliset ja suojelulliset huomiot ovat tärkeitä jatkosuunnittelussa, mutta eivät anna kaikilta osin oikeaa käsitystä kaavan todellisista vaikutuksista tai niistä ohjauskeinoista, joita kaava jo sisältää.

Tämän vastineen tarkoituksena on täsmentää kaavan lähtökohtia ja perusteluita sekä vastata niihin yksittäisiin seikkoihin, jotka lausunnossa ovat keskeisiä.

2. Kaavan käyttötarkoitus ja vaikutusten arviointi

Asemakaavassa säilytetty C-merkintä mahdollistaa rakennuksen monikäyttöisyyden. Kaavaselostuksen vaikutusarvioinnit kattavat kaupunkikuvan, kulttuuriympäristön ja ympäristövaikutukset, ja arviointi perustuu viitesuunnitelman mukaiseen muutokseen sekä rakennuksen todettuihin rakenteellisiin lähtökohtiin.

3. Suojelumerkintä ja rakennuksen arvot

Kaava turvaa rakennuksen graniittiset katujulkisivut sr-1-merkinnällä ja sisältää sisätilojen suojelumääräykset porrashuoneiden kaiteista, alkuperäisistä sisäovista ja kaakeliuunista. Mikkeli-Seuran esittämä Hallituskadun sisäänkäynnin (Marskin rappu) huomioiminen voidaan käsitellä rakennuslupavaiheessa museoviranomaisen lausuntojen perusteella, joita edellytetään kaikista rakennusta koskevista toimenpiteistä.

4. Kattomuoto, torniaihe, kattolyhdyt, sisäpihan julkisivu ja parvekkeet

Määräysten tarkoituksena on varmistaa muutosten sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

5. Asumisen piharatkaisut

Kaava edellyttää oleskelu- ja leikkialueiden järjestämistä sekä määräysten mukaisten melutasojen alittamista. Rakennuksen sijainti keskustassa ja Ristimäenpuiston vieressä tukee asumisen laatua kaupunkirakenteellisesti.

6. Johtopäätös

Kaavaehdotus turvaa Graniittitalon kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä mahdollistaa rakennuksen käyttöönoton terveellisenä ja turvallisena. Suojelumerkinnot, kattomuotoa koskevat määräykset ja museoviranomaisen lausuntovelvollisuus varmistavat muutosten hallitun toteutuksen.

Tämän vastineen laatija pidättää oikeuden täydentää asiakirjaa ennen kaupunginhallituksen 30.3.2026 pidettävää käsittelyä, mikäli asian käsittelyn aikana ilmenee täydennettävää tai tarkennettavaa aineistoa.

Mikkelissä 20.3.2026

Mikkelin kaupunki/ Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö