

0988

MIKKELIN KAUPUNKI
 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
 Kaupunkikehitys
 Maankäyttö ja kaupunkirakenne
 PL 33, 50101 Mikkeli
 Ilkka Tarkkanen
 puh. 050 311 7130
 e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

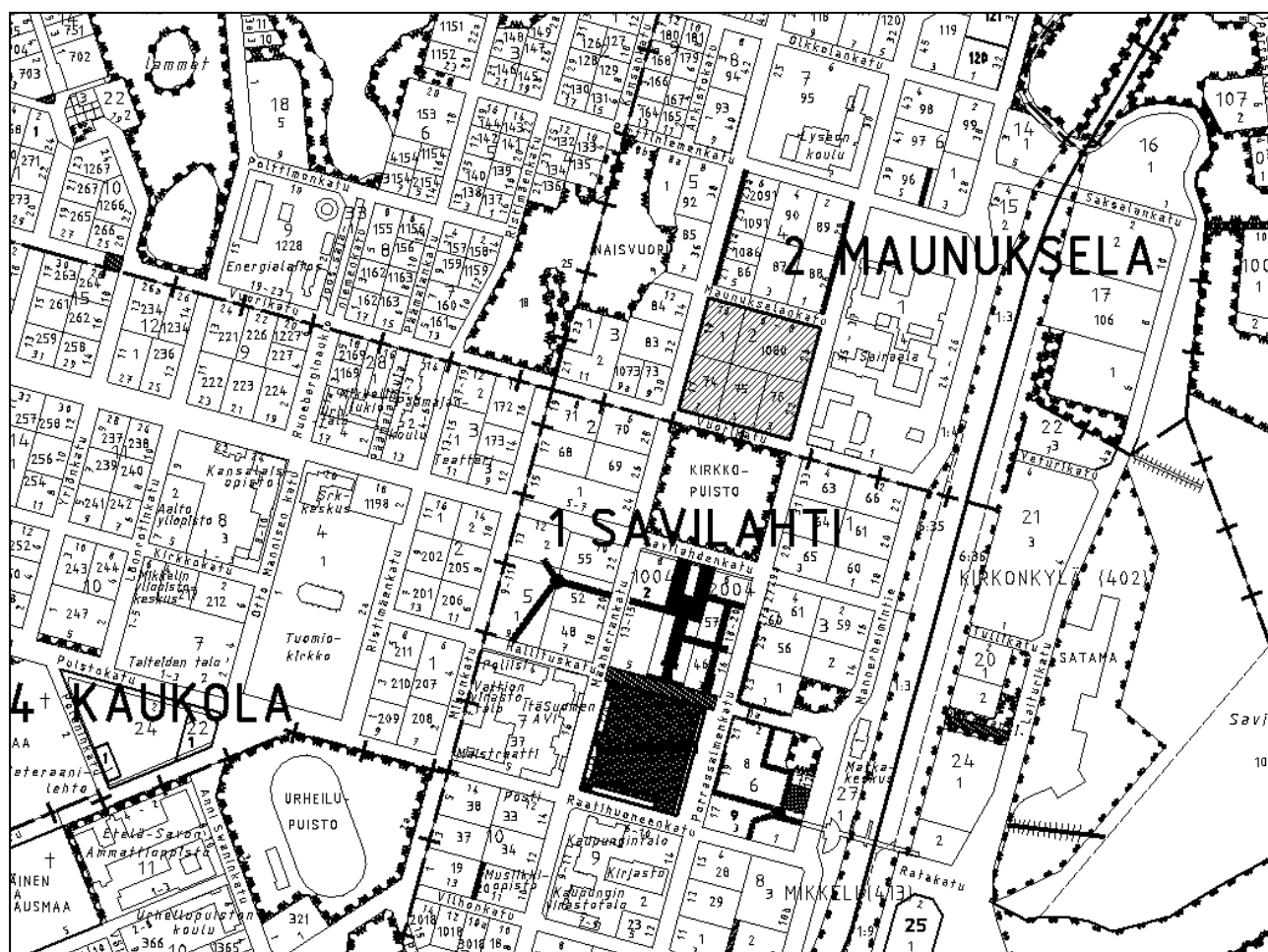
Pirjo Pellikka
 Kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö
 p. 040 5322 380
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

RAMBOLL FINLAND OY
 Kaavoitusyksikkö
 Niemenkatu 73
 15140 LAHTI



KORTTELI 2 ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	12.2.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNT	19.11.2020 § 141
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNT ALUSTAVASTI	
NÄHTÄVILLÄ	2.12.2020 - 31.3.2021
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNT	
LAINVOIMAINEN	



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaava koskee Mikkelin 2. kaupunginosan Maunukselan korttelin 2 kiinteistöt 491-2-2-1, 491-2-2-1080, 491-2-2-74, 491-2-2-75 ja 491-2-2-76.

Asemakaavalla muodostuu keskustatoimintojen korttelialuetta.

Sijainti

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan ruutukaava-alueella rajautuen Porrassalmenkatuun, Maunukselankatuun, Maaherrankatuun ja Vuorikatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.



Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen. Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen etelä- ja itäpuolella avautuu valtakunnallisesti merkittävä hallitustorin rakennettu kulttuuriympäristö. Eteläpuolella sijaitsee vihreä kirkkopuisto, joka sijaitsee Savilahden kirkon vanhan hautausmaan paikalla. Kirkkopuiston vieressä on empirekaudelta peräisin oleva lääninsairaalan rakennusryhmä.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Tiivistelmä	5
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.2	Kaavan sisältö	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	6
2.1.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	6
2.1.3	Liikenne ja kunnallistekniikka	6
2.1.4	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	6
2.1.5	Muinaisjäännökset	9
2.1.6	Korkeussuhteet ja maaperä	10
2.1.7	Vesistöt ja vesitalous	11
2.1.8	Luonnonympäristö ja virkistys	11
2.1.9	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt	11
2.1.10	Maanomistus	12
3.	Suunnittelutilanne	12
3.1	Maakuntakaava	12
3.2	Yleiskaava	13
3.3	Asemakaavat	16
3.4	Rakennusjärjestys	16
3.5	Pohjakartta	16
3.6	Päätökset ja kiellot	16
3.7	Alueelle LAADITUT selvitykset	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3	Tavoitteet	17
4.3.1	Kaavan tavoitteet	17
4.3.2	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	17
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Kaavaratkaisun kuvaus	18
5.1.2	Mitoitus	21

5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.3	Nimistö	23
6.	Asemakaavan vaikutukset	23
6.1	Kaavaprosessin aikana tarkastellut vaihtoehdot	23
6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	23
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	24
6.5	Liikenteelliset vaikutukset	24
6.6	Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin	24
6.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	25
6.8	Ympäristön häiriötekijät	25
7.	Asemakaavan toteutus	26
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	26
7.2	Toteutuksen seuranta	26

Luettelo selostuksen liitemateriaaleista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 3 Asemakaavan muutosluonnoskartat VE1 ja VE2
- Liite 4 Tilastolomakkeet
- Liite 5 Mielipiteet, lausunnot ja vastineet
- Liite 6 Luonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - o Rakennetun ympäristön kehitys
 - o Maisemat ja miljööt
- Mustonen, Tuija: Mikkelin kirkkopuisto kulttuuriympäristöselvitys, 2014
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatualueen historiaselvitys, 2013

1. TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajien ja kaupungin yhteisestä aloitteesta.
- Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 12.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.2.2020 -20.3.2020 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.
- Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnokset 19.11.2020 ja asettanut ne nähtäville.
- Asemakaavaluonnokset ovat nähtävillä 2.12.2020 - 31.3.2021 MRA 30 §:n mukaisesti.
- Asemakaavaluonnokset on viety kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi xx.xx.202x. Lautakunta päätti valita vaihtoehdon xx-x jatkokehityksen pohjaksi.
- Mikkelin kaupunkiympäristölautakunta on __.__.20__ § __ päättänyt lähettää asemakaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
- Mikkelin kaupunginhallitus on __.__.20__ § __ päättänyt asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.20__ MRA 27 §:n mukaisesti.
- Mikkelin kaupunginhallitus on __.__.20__ § __ päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavamuutoksen hyväksymistä.
- Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen __.__.20__ § __.

1.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen. Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen etelä- ja itäpuolella avautuu valtakunnallisesti merkittävä hallitustorin rakennettu kulttuuriympäristö. Eteläpuolella sijaitsee vihreä kirkkopuisto, joka sijaitsee Savilahden kirkon vanhan hautausmaan paikalla. Kirkkopuiston vieressä on empirekaudelta peräisin oleva lääninsairaalan rakennusryhmä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

2.1.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kaava-alue sijaitsee Etelä-Savon maakunnassa, Mikkelin kantakaupungin ruutukaava-alueella. Vuoden 2020 tammikuussa Mikkeliä oli 53 152 asukasta. Kantakaupungin alue on asukasmäärältään Mikkelin suurin taajama. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan (YKR) taajama-alue. Kaava-alue sijoittuu kaupungin hallinnolliseen keskusta- ja kaupunkirakenteellisesti ydinkeskustan alueelle, jonka ympärillä sijaitsee runsaasti kaupallisia ja julkisia palveluita. Suunnittelualue muodostuu yhdestä korttelista. Korttelissa on useita asuinkerrostaloja, joiden katutasossa on liiketiloja.

2.1.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutosalueella sijaitsee monipuolisesti erilaisia kaupallisia palveluita, ravintoloita sekä toimistoja. Alue kuuluu kaupungin ruutukaava-alueeseen ja sijaitsee keskustassa kattavan palvelutarjonnan ja työpaikkojen äärellä. Mikkelin keskussairaala sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Tori, kauppakeskukset ja rautatieasema sijaitsevat alle 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin koulu sijaitsee alle 200m etäisyydellä (Mikkelin lyseon koulu), mutta alle kilometrin etäisyydeltä löytyy useampiakin kouluja.

2.1.3 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Vuorikatuun, Porrassalmenkatuun ja Maunukselan-katuun. Maaherrankatu ja Porrassalmenkatu muodostavat Mikkelin ydinkeskustan pääkadut. Valtatie 5 kulkee alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta kaakkoon. Rautatieasema ja linja-autoasema sijaitsevat puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueen kaakkoispuolella. Lähiliikenteen bussit kulkevat Porrassalmenkatua ja lähin pysäkki sijaitsee Kirkkopuiston itäpuolella, alle 100 m etäisyydellä suunnittelualueelta. Lähialueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta kävellen ja pyöräillen. Alue on liitetty kunnallistekniseen vesi- ja viemäriverkostoon.

2.1.4 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö alkoi rakentumaan Mikkelin ensimmäisen asemakaavan laadinnan myötä vuonna 1838, jolloin arkkitehti C. L. Engel kaavoitti keskustaan kaksi suurta aukiota, halinto- ja kauppatorin sekä kirkkotorin. Senaatin vahvistaman rakennusjärjestyksen mukaisesti alue rakentui voimakkaasti matalana, pääasiallisesti yksikerroksisina puurakennuksina. Hirsirunkoisista asuintaloista koostuva rakennuskanta oli hyvin yhdenmukaista sekä edusti selkeää ja yksinkertaista empiren tyyliä. Engelin laatiman ruutukaavan idea on säilynyt erityisen hyvin tähän päivään saakka erityisesti Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun välillä. Alueen kaupunkikuvaa hallitsee klassinen empireajan suorakulmainen ruutukaava ja suunnittelualueen eteläpuolelle muodostunut tori- ja puistoaukioita yhdistävä aksiaalinen sommitelma. Empireajalle tyypillinen leveä katutila ja puukujat ovat selkeästi havaittavissa suunnittelualuetta ympäröivässä katukuvassa. (Rakennetun ympäristön kehitys, 2017)



1800-luvulla rakennettuja puutaloja suunnittelualueella. Näkymä Naisvuorelta kohti Kirkkopuistoa. Kuva: Mikkelin museoiden valokuva-arkisto

Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta koostuu 1960-1980-luvuilla rakennetuista asuinkerrostaloista, jotka perustuvat professori Olli Kivisen arkkitehtitoimiston keskustan alueelle laatimaan kaavarunkoon ja sen pohjalta tehtyyn asemakaavamuutokseen vuodelta 1976. Kaavarungon tavoitteena oli muun muassa riittävän tilan varaaminen kaupunkiseudun mittakaavassa merkittäville kaupallisille palveluille, monipuolisen rakenteen turvaaminen mahdollistamalla keskusta-asuminen sekä liikenteen toimintaedellytysten parantaminen, muun muassa ohitusteillä sekä vähentämällä keskustaan suuntautuvaa liikennettä ja erottelemalla liikennemuodot toisistaan.

Korttelin rakennukset ovat pääosin 1970-luvulta. Vuorikadun varrella sijaitsee yksikerroksisia liiketiloja, joiden matalat pohjois-eteläsuuntaiset massat jatkuvat lähes läpi koko korttelin. Matalat liiketilat rajaavat erityisesti Porrassalmenkatua. Kohtisuoraan näitä vasten on korkeat kuusi-kerroksiset asuinkerrostalomassat, jotka aivan kuin lepäävät matalien liikesiipien päällä. Vuorikadun suuntaan kolme asuinkerrostaloa muodostavat hyvin yhtenäisen julkisivun, joka syntyy voimakkaan vaakasuuntaisesti sommitelluista parveke- ja ikkunauhoista. Vuorikadun varren rakennukset ovat Arkkitehtuuritoimisto Eija ja Olli Saijonmaan sekä Arkkitehtitoimisto KY S. Asikaisen ja R. Seppäsen käsialaa. Porrassalmenkadun ja Maunukselankadun kulmassa sijaitseva Pirtinkulma jatkaa samaa arkkitehtonista tyyliä. Korkeiden lamellirakennusmassojen ja matalien liikesiipien lisäksi kortteliin tuo tilallista ulottuvuutta porttikongit ja korttelin sisällä niiden muodostamat näkymä- ja kulkuakselit. Arkkitehtitoimisto Raimo Halosen suunnittelema liike- ja asuinrakennus Maunukselankadun ja Maaherrankadun kulmassa poikkeaa tyyliltään muusta rakennuskannasta ja edustaa 1980- ja 1990-lukujen arkkitehtuuria.



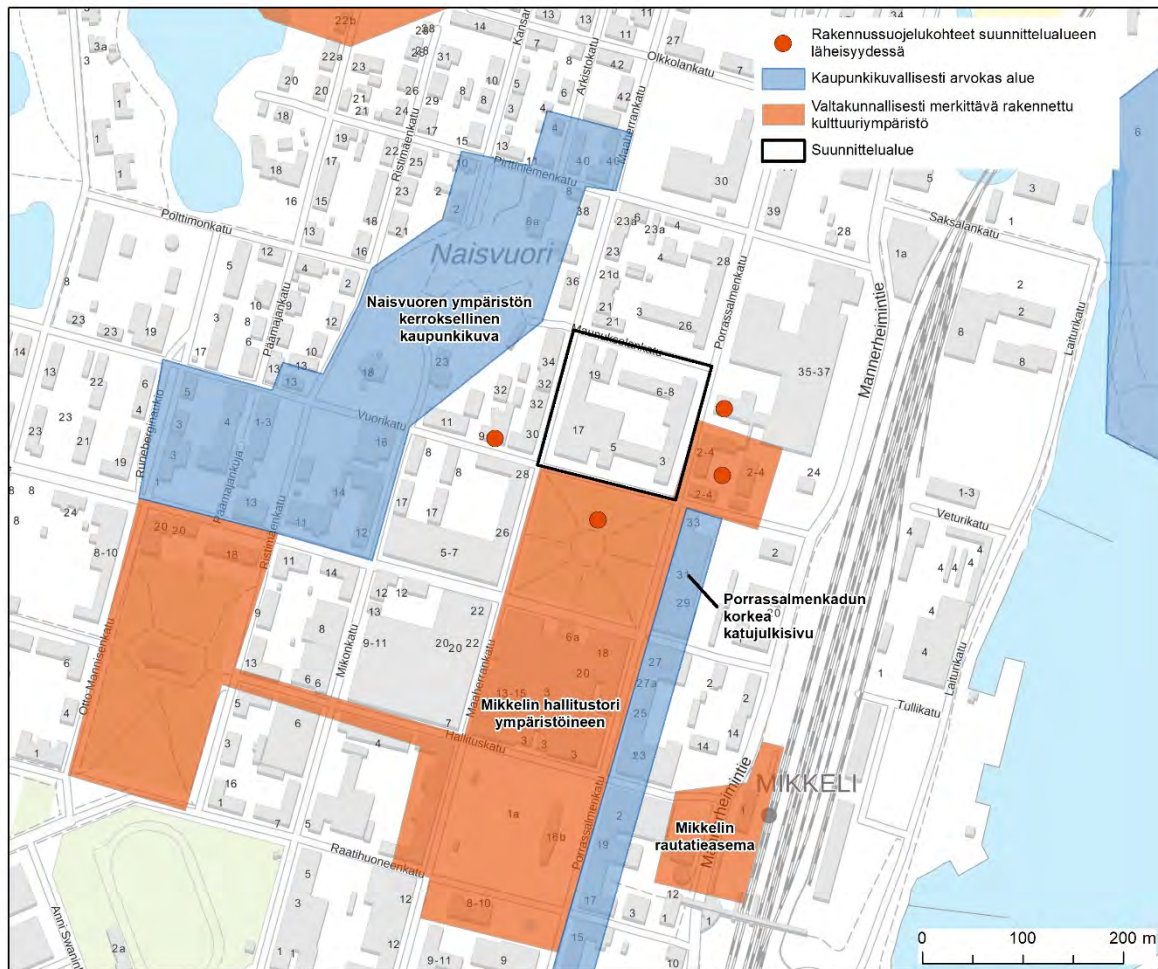
Valokuviissa näkyy korttelin arkkitehtuuria. Ylhäällä Vuorikadun varren yhtenäinen katujulkisivu. Alhaalla vasemmalla korttelin läpi maantasossa kulkeva näkymäakseli. Alhaalla oikealla korttelin tuorein asuin- ja liikerakennus 1980-luvulta.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Kaava-alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Aivan kaavarajan tuntumaan suunnittelualueen etelä- ja itäpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Mikkelin hallitustori ympäristöineen. Mikkelin hallitustori rakennuksineen ja akselinäkymineen kuvastaa autonomian ajan asemakaavallista suunnittelua, jolla korostettiin läänin pääkaupungin asemaa. Hallitustorin, Kirkkopuiston ja niiden välisen korttelin rakentaminen perustuu yli-intendentti C.L. Engelin 1837 laatimaan asemakaavaan, jossa läänin pääkaupungin julkiset rakennukset on sijoitettu vyöhykkeeksi kaupungin keskelle. Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvat Mikkelin keskussairaalan vanhat rakennukset sekä suunnittelualueen eteläpuolelle avautuva Kirkkopuisto soittolavoi-neen ovat keskeisiä elementtejä Vuorikadun ja Porrassalmenkadun katunäkymissä.

Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu paikallisesti arvokkaita alueita. Suunnittelualueen kaakkoispuolella alkaa Porrassalmenkadun korkea liikerakennusten muodostama katujulkisivu. Län-sipuolella kohoaa Naisvuoren vihreä ympäristö. Vuorikadulla, Naisvuoren suuntaan mennessä sijaitsee myös paikallisesti arvokas elokuvateatteri Kinolinna.

Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty tarkemmin Kantakaupungin osayleiskaavaa var-ten laaditussa rakennetun ympäristön kehitysvaiheita taustoittavassa selvityksessä (Könttä & Ahola 2017)



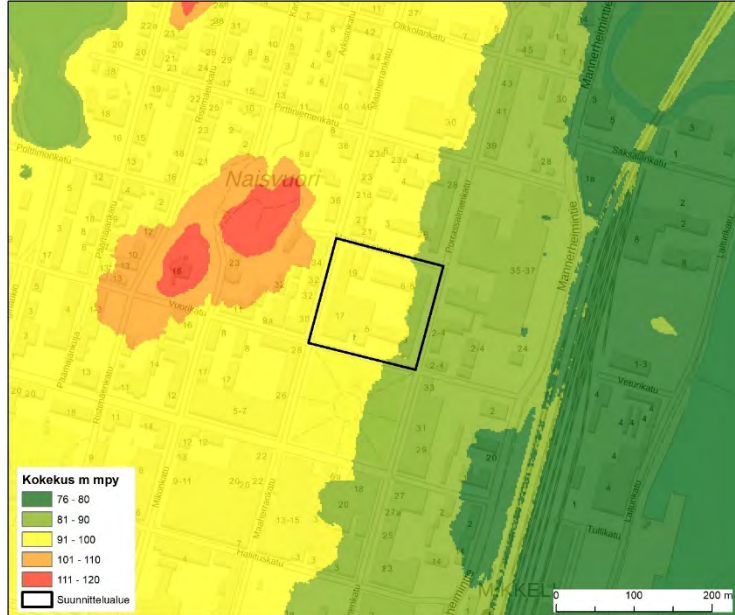
Arvokkaat kulttuuriympäristöt suunnittelualueella. Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella.

2.1.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös, Kirkkopuisto (100020596), sijaitsee noin 80 metrin esteisyydellä kaava-alueen eteläpuolella.

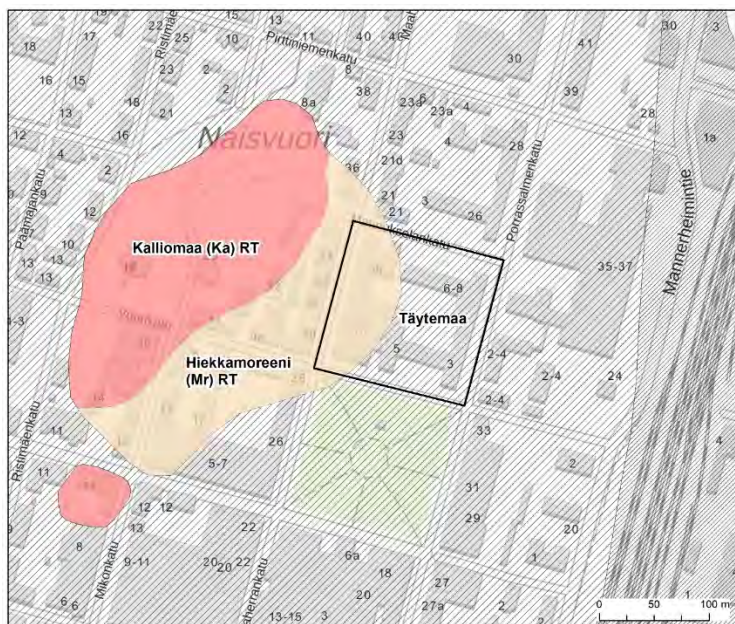
2.1.6 Korkeussuhteet ja maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Järvi-Suomelle tyypillisellä vesistöjen rikkomassa kumpuilemassa maastossa, jossa matalat kallioiset mäet, drumliinit ja harjut muodostavat helposti havaittavia lähiympäristön tunnusmerkkejä. Kaava-alue sijoittuu Naisvuoren korkean mäen (+119) itäpuolelle tasaiseen maastoon, korkeusaseman vaihdellessa noin 89 ja 96 metriä mpy.



Suunnittelualueen topografia. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella.

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

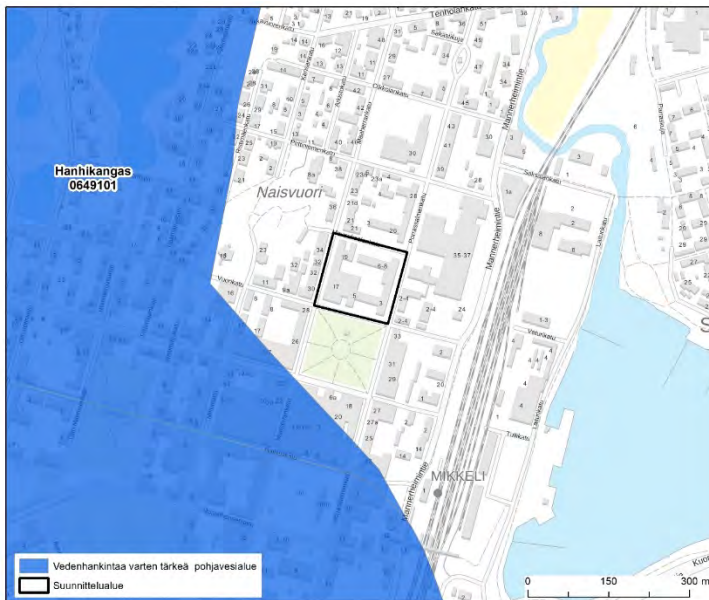


Suunnittelualueen maaperä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella.

2.1.7 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, Hanhikangas, sijaitsee hieman reilun 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen. Mikkelin osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aluetta koskee määräys ”Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve.”

Kortteli on lähes kauttaaltaan rakennettua tai päällystettyä aluetta. Korttelin reunoilla ja keskiosissa on istutettua viheraluetta.



Suunnittelualueen sijainti suhteessa pohjavesialueisiin.

2.1.8 Luonnonympäristö ja virkistys

Mikkeli kuuluu kasvimaantieteellisesti eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, joka käsittää lähes koko Etelä-Suomen. Ilmastollisesti vyöhyke on suotuisa. Suunnittelualue on tyypillinen tehokkaasti rakennettu puukujanteiden reunustama keskustakortteli, jossa on avara ja suhteellisen vihreä sisäpiha.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita virkistykseen soveltuvia puistoja. Länsipuolella on Naisvuori, joka on vesi- ja näkötorneineen Mikkelin keskeisimpiä matkailukohteita. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Kirkkopuisto.

Keskusta-alueen monipuoliset liikuntapalvelut sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä. Puolen kilometrin etäisyydellä sijaitsevat muun muassa urheilupuisto ja Naisvuoren uimahalli. Lähimmät ulkoilureitit sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä luoteessa Kalevankankaan retkeilyalueella ja lounaassa Urpolan luonnonsuojelualueella.

2.1.9 Ympäristön suojeleminen ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettu, eikä siellä ole luonnonsuojelukohteita, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä eikä uhanalaisia eliölajeja.

Valtatien 5 melualue ulottuu suunnittelualueelle ja osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty melualueeksi, jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokoneliikenteestä sekä ampu-maratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat.

2.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Merkinnällä on osoitettu maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys: *Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen 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.*

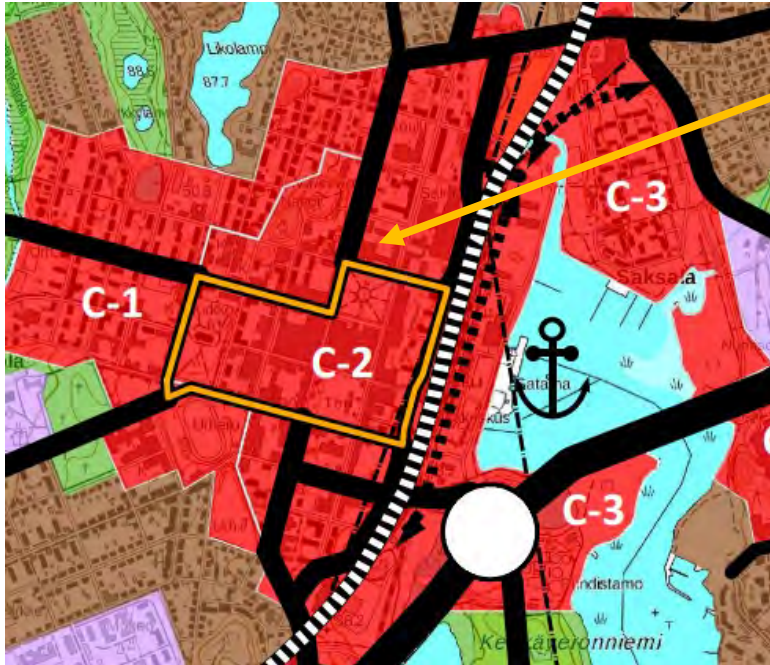
Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä. Merkinnällä osoitetaan kanta- tiellä 72 Hirolassa ja valtateillä 5 Joroisissa sijaitsevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeet. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys: *Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa meluherkkiä toimintoja tai esteraajoituksia aiheuttavia korkeita rakennelmia. Alueen maankäytössä on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.*



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

3.2 YLEISKAAVA

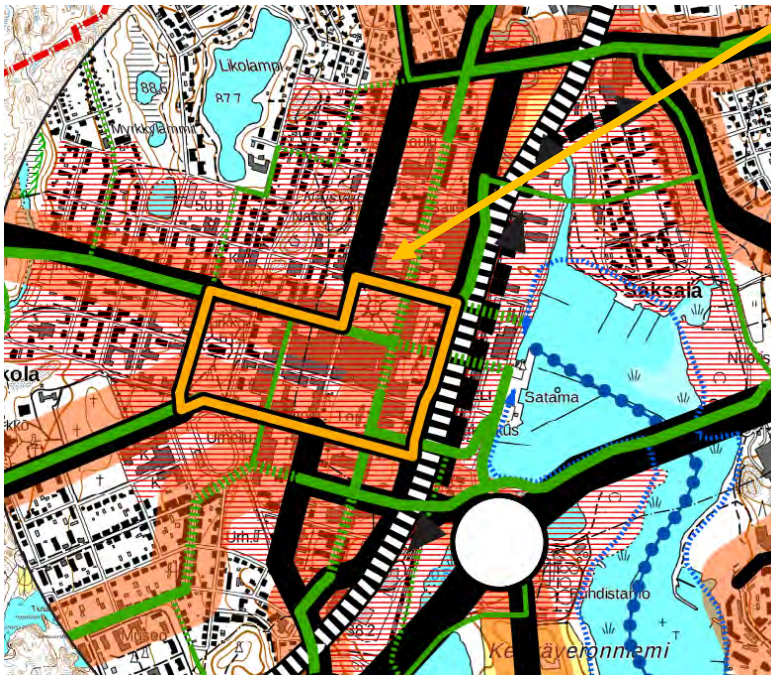
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



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

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

Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykettä koskee määräys: Alueen suunnittelussa tulee huomioida lento liikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydetävä puolustusvoimien ja Trafinit lausunnot, kun rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m. Merkinällä on osoitettu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhyke.



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu melualueeksi. Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu kaavassa keskustakehä, joka muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Keskustakehän sisäpuoli on hidas kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua. Lisäksi alueen länsireuna, Maaherrankatu, on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi ja itäreunan Porrasalmenkatu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrasalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet. Suunnittelualueelle on kaavassa esitetty pysäköintinormi.

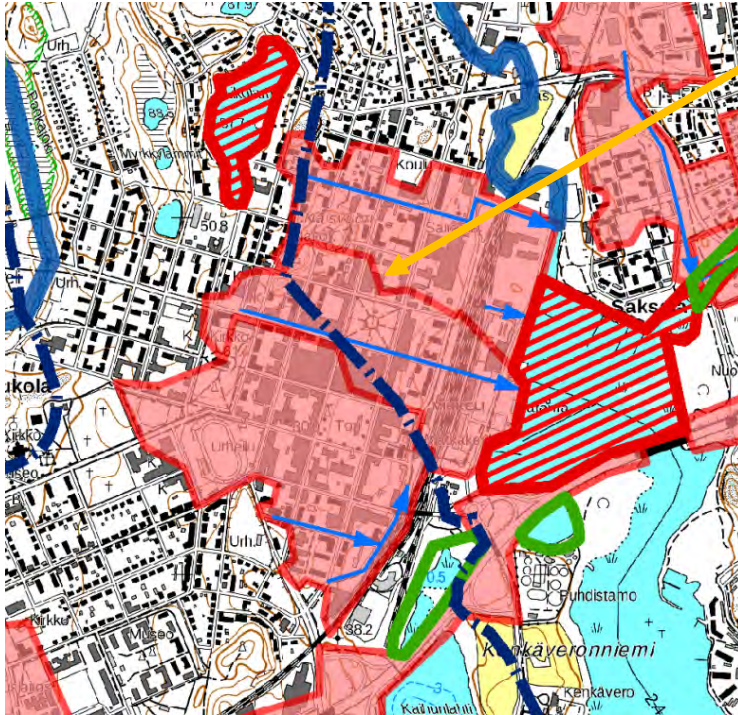
Melualue koskee määräys: Alue, jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokoneliikenteestä sekä ampuaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava melun torjunta siten,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

Keskustakehää koskee määräys: Keskustakehä muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Keskustakehän sisäpuoli on hidas kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.

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

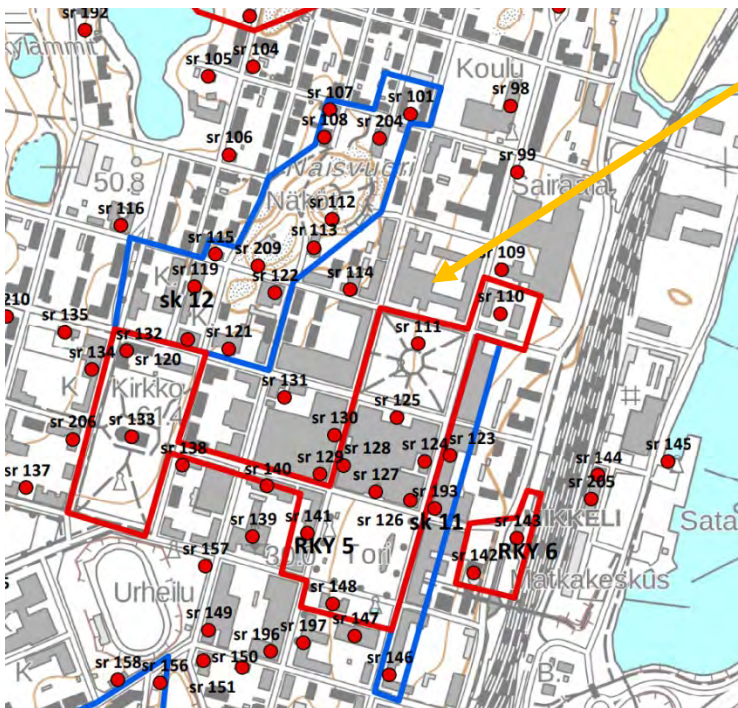
C-1, C-2 ja C-3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia:

	Toteutus pihapysäköintinä	Toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena
Asunnot:	1 ap / 130 k-m ²	1 ap / 150 k-m ²
Palveluasunnot	1 ap / 300 k-m ²	1 ap / 300 k-m ²
Liikehuoneistot	1 ap / 50 k-m ²	1 ap / 65 k-m ²
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	1 ap / 70 k-m ²	1 ap / 85 k-m ²



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

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



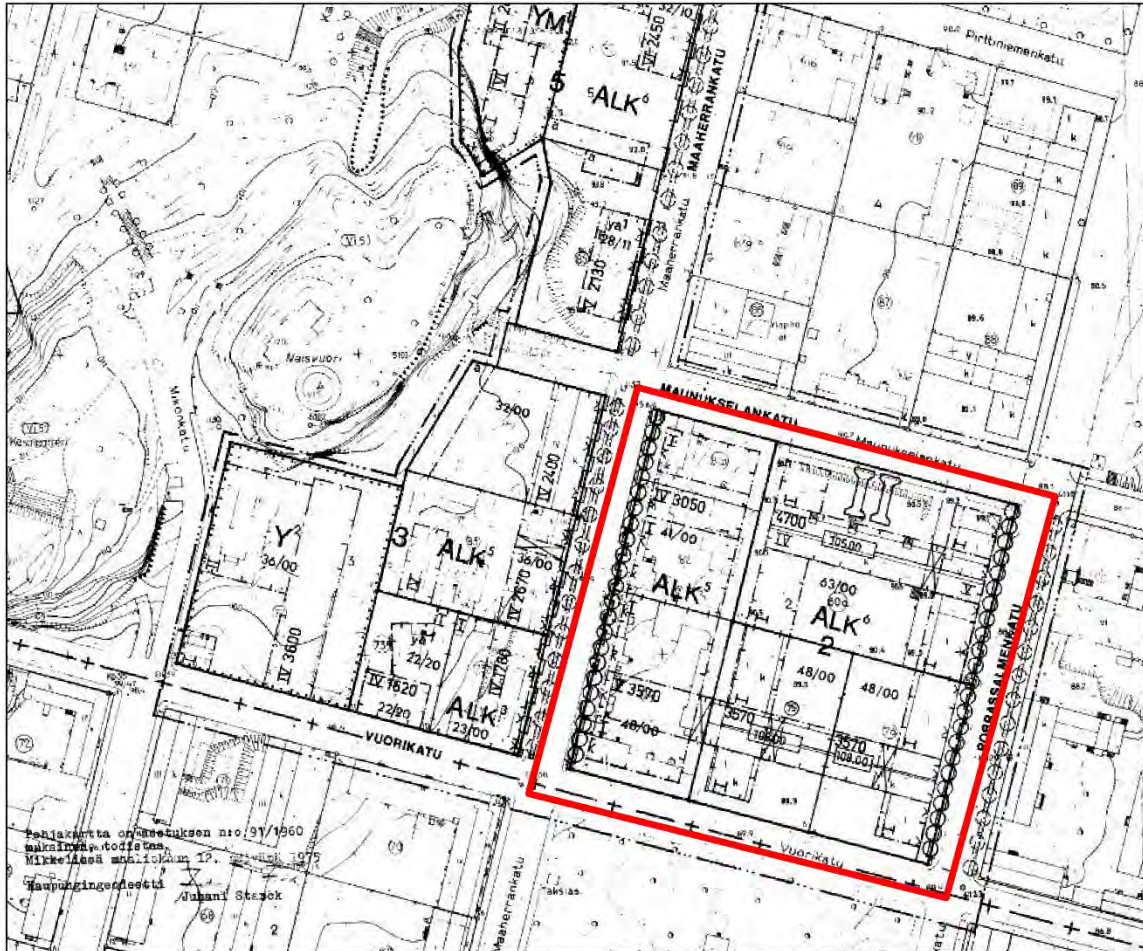
Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Mikkelin hallustori ympäristöineen on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 ASEMAKAAVAT

Alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima asemakaava vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueena. Kaavamääräysten mukaan korttelin länsiosassa vähintään 50 % on käytettävä asuintiloiksi, korttelin itäosassa vähintään 70 % on käytettävä asuintiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on viisi (V). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 18 640 k-m².



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

3.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

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

3.5 POHJAKARTTA

Pohjakartan on laatinut mittaus- ja kiinteistöt yksikkö syksyllä 2017. Mittakaavassa 1:500 oleva pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa.

3.6 PÄÄTÖKSET JA KIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa. Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä.

3.7 ALUEELLE LAADITUT SELVITYKSET

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

Kaava-aluetta koskee seuraavat aikaisemmin tehdyt selvitykset:

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - o Rakennetun ympäristön kehitys
 - o Maisemat ja miljööt
- Mustonen, Tuija: Mikkelin kirkkopuisto kulttuuriympäristöselvitys, 2014
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatuja historiaselvitys, 2013

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Korttelin 2 suunnittelu on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin ja maanomistajien aloitteesta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Kaavoitusprosessin aikana ja ennen asemakaavan muutosehdotuksen esille asettamista huomioidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, sekä osallisten kanssa käydyissä neuvotteluissa todetut muutostarpeet ja toiveet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelun palvelupisteessä, ja siitä on voinut jättää huomautuksen 12.2.-20.3.2020 välisenä aikana.

4.3 TAVOITTEET

4.3.1 Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen. Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen etelä- ja itäpuolella avautuu valtakunnallisesti merkittävä hallitustorin rakennettu kulttuuriympäristö. Eteläpuolella sijaitsee vehreä kirkkopuisto, joka sijaitsee Savilahden kirkon vanhan hautausmaan paikalla. Kirkkopuiston vieressä on empirekaudelta peräisin oleva lääninsairaalan rakennusryhmä.

4.3.2 Kaavaproessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa nousivat esiin seuraavat näkökulmat:

- Rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tulee tutkia huolellisesti täydennysrakentamisen osalta.

- Autopaikkavelvoite muutetaan vastaamaan Mikkelin kaupungin (osayleiskaavassa) esittämää määrää.
- Korttelin taloyhtiöt huomioidaan seuraavin osin:
 - o Rakennusoikeuden käytöstä mahdollisesti perittävä kehittämiskorvaus peritään vasta yhtiön toteuttaessa rakentamista, asia tulee selkeästi sopia tehtävässä maankäyttösopimuksessa.
 - o Rakennusoikeuden lisääminen ei saa aiheuttaa kiinteistöveron nousua ennen mahdollista rakentamista, asia tulee selkeästi sopia tehtävässä maankäyttösopimuksessa.
 - o Kaavoitustyön kustannukset ovat Mikkelin kaupungin vastuulla 4.2.2020 esitelyn mukaisesti.
 - o Taloyhtiöille on varattava riittävä aika lausua kaavaesityksestä ottaen huomioon asunto-osakeyhtiölain mukaiset kokousajat.
- Kaavamutosta laadittaessa on huomioitava vaikutukset viereisten asuinkerrostalojen asumisterveydelle ja viihtyvyydelle, vaikutukset kaupunkikuvaan, näkymiin ja liikenteeseen sekä ympäristöhaittoihin (melu, ilmanlaatu).
- Kaavatyössä tulee huomioida seuraavat seikat:
 - o säilyttää valoisuutta ja näkymiä itään kadunpuoleisista asunnoista
 - o suojata ja lisätä muutokorttelin 2 maisemapuustoa
 - o suojata ja tarvittaessa uudistaa katupuita korttelin 2 ympärillä
 - o huomioida Naisvuoren hallitseva kulttuurinen ja maisemallinen arvo
 - o vähentää Maaherrankadun liikenteestä asumiselle aiheutuvia ympäristöhaittoja
 - o parantaa alueen heikentynyttä jalankulku- ja pyöräilyturvallisuutta
 - o helpottaa asiointipysäköintiä ja tonttiliittymien toimivuutta Maaherrankadulla

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

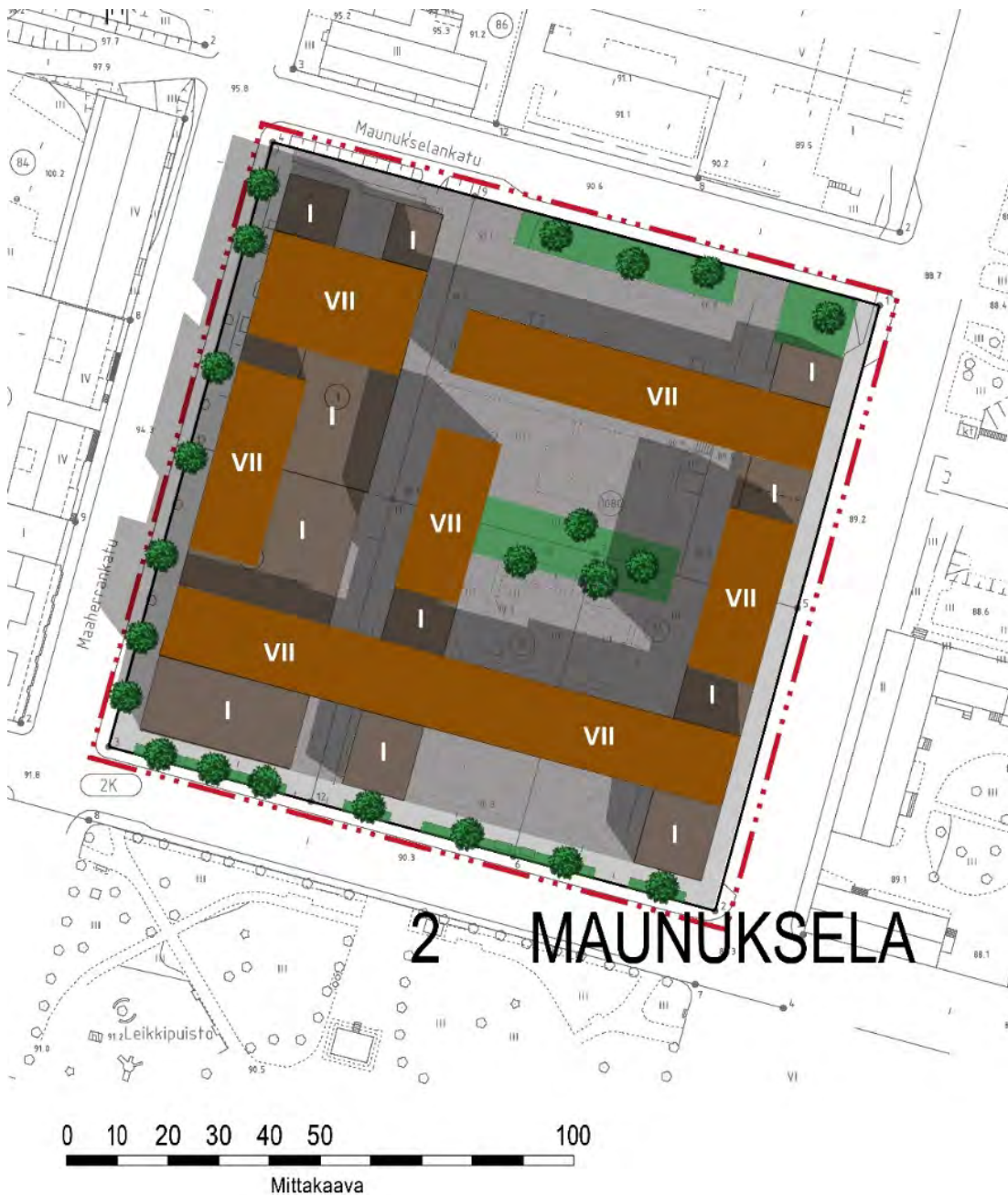
5.1 KAAVAN RAKENNE

5.1.1 Kaavaratkaisun kuvaus

Lopullinen kaavaratkaisu muodostetaan luonnosvaiheessa tutkittavien vaihtoehtojen pohjalta. Laaditut vaihtoehdot on esitelty alla ja niiden tarkempi havainne materiaali on liitteessä 2.

Vaihtoehto 1

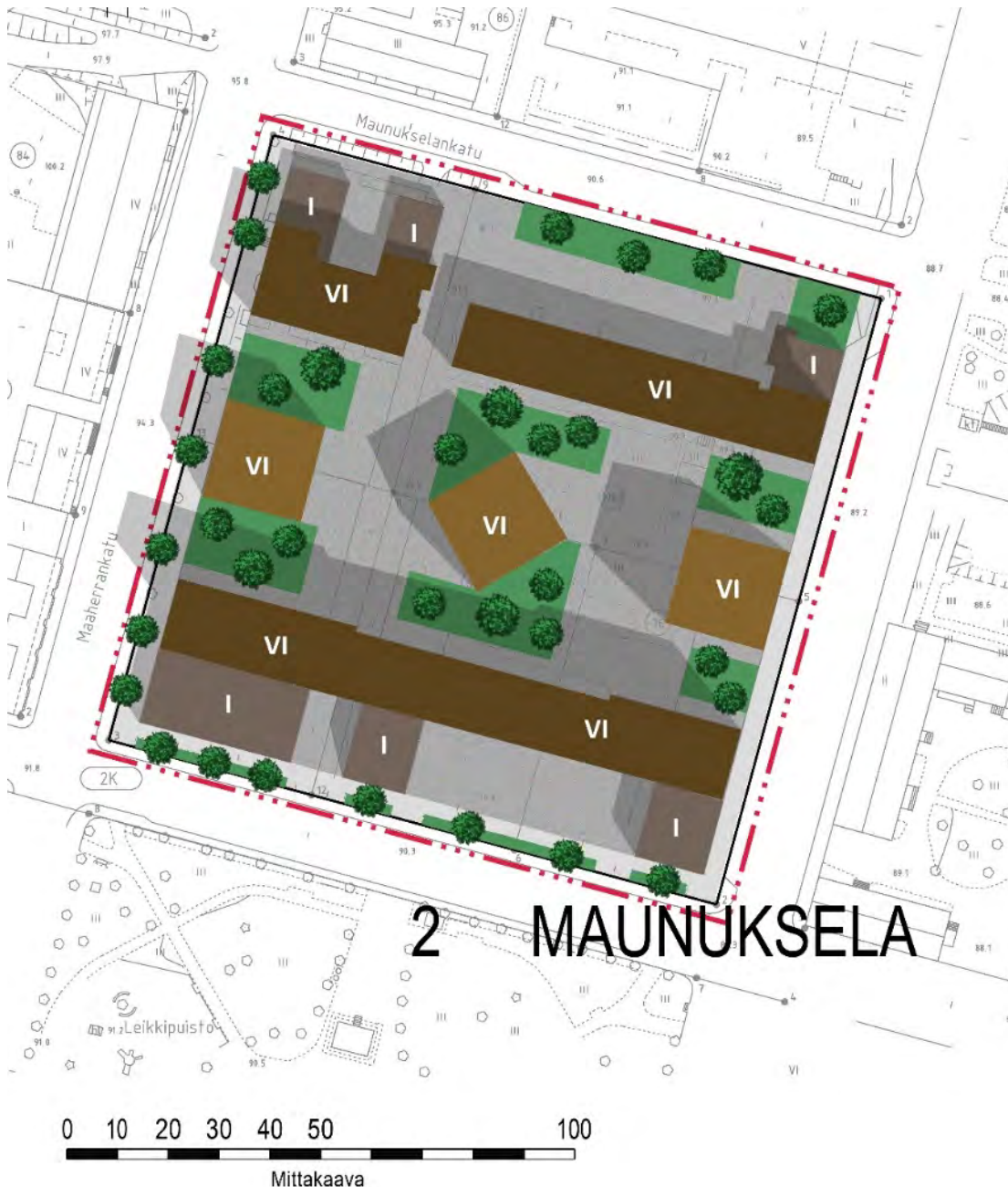
Vaihtoehdossa 1 korttelirakennetta on täydennetty sijoittamalla kuusikerroksisten kerrostalojen päälle yksi lisäkerros sekä osoittamalla Porrassalmenkatua ja Maaherranakatua reunustavien yksikerroksisten liikesiipien päälle uudet seitsenkerroksiset rakennusmassat. Näiden lisäksi korttelin keskiosissa on osoitettu mahdollisuus korottaa ja laajentaa yksikerroksista siipiosaa seitsenkerroksiseksi. Korttelipihalle on varattu tilaa laajemmille pysäköintialueille sekä istutettavaa aluetta oleskelu- ja leikkialueiksi. Maanalaisen pysäköinnin rakentaminen on sallittu lähes koko korttelissa. Korttelin eteläosa ja Porrassalmenkadun sekä Maaherrankadun sivuille on osoitettu rakennusalat, joille tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.



Vaihtoehto 1. Vaihtoehtoa on esitetty laajemmin liitteessä 2, johon on koottu korttelijulkisivut, leikkauspiirustukset sekä havainnekuvat.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 korttelin keskiosan matalat liikerakennukset esitetään korvattavaksi kolmella pistetalolla. Pistetalojen kerroskorkeus on osoitettu olevia rakennuksia vastaavasti kuusikerroksisina. Pistetalojen lomaan on osoitettu istutettavaa aluetta oleskelu- ja leikkialueeksi. Istutettavaa aluetta voidaan kadunvarsilla hyödyntää myös liiketilojen terassialueina. Maanalaisen pysäköinnin rakentaminen on sallittu lähes koko korttelissa. Korttelin eteläosa ja Porrassalmenkadun sekä Maaherrankadun sivuille on osoitettu rakennusalat, joille tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.



Vaihtoehto 2. Vaihtoehtoa on esitetty laajemmin liitteessä 2, johon on koottu korttelijulkisivut, leikkauspiirustukset sekä havainnekuvat.

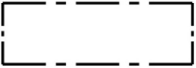
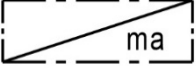
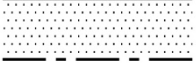
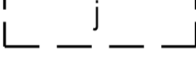
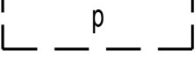
5.1.2 Mitoitus

Kiinteistö-numero	Tonttien koko (m ²)	Rakennusoi-keus nykyisin	VE 1 Rakennus-oikeus (e=2.0)	VE 2 Rakennus-oikeus (e=1.8)
491-2-2-1	2548	3050	5096	4586
491-2-2-74	2547	3570	5094	4585
491-2-2-75	2552	3570	5104	4594
491-2-2-76	2547	3570	5094	4585
491-2-2-1080	5110	4700	10220	9198
YHTEENSÄ	15304	18460	30608	27548

5.2 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty alla olevassa taulukossa.

	Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvaa asuintilaa, häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palveleva yksityistä ja julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 50% tulee käyttää asuinrakentamiseen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
2	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2	Korttelin numero.

VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e =2.0	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
	Istutettava alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu
	Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen pysäköintialue.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
sk	Kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.
liik	Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

Yleismääräykset:

Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenssitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta. Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

Rakennuksiin saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmastointikonehuoneen ja sen porrashuoneen.

Asukkaille tulee järjestää viihtyisiä ja laadukas oleskelupiha. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- ja leikkialueina, tulee istuttaa.

Alueella tulee suosia tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot	pihapysäköintinä	1 ap / 130 k-m ²
	maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 150 k-m ²
Palveluasunnot	pihapysäköintinä	1 ap / 300 k-m ²
	maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 300 k-m ²
Liikehuoneistot	pihapysäköintinä	1 ap / 50 k-m ²
	maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 65 k-m ²
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	pihapysäköintinä	1 ap / 70 k-m ²
	maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 85 k-m ²

5.3 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 KAAVAPROSESSIN AIKANA TARKASTELLUT VAIHTOEHDOT

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdon 1 lähtökohtana on olemassa olevien rakennuksien säilyttäminen ja täydennysrakentaminen kerroskorkeuksia lisäämällä. Korttelin keskiosiin on osoitettu mahdollisuus täydentää korttelirakennetta kolmella kerrostalolamellilla. Vaihtoehdon 2 lähtökohtana on korttelin keskiosan purkaminen yksikerroksisista liiketiloista ja näiden korvaaminen kolmella pistetalolla. Vaihtoehtojen havainne materiaali on esitetty liitteessä 2.

6.2 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Korttelialueen maankäyttö ei muutu olennaisesti. Kaavamuutos antaa mahdollisuuksia laajentaa korttelin asuin-, liike- ja toimistokäyttöä muuhun palvelu- ja kulttuuritoimintaan. Täydennysrakentamisen myötä korttelin asukasmäärä kasvaa.

Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Alueen maankäyttö tehostuu ja liikennemäärät kasvavat jonkin verran. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä järjestelyitä katuverkossa, kuten katujen uudelleen järjestelyä tai tonttiliittymien rakentamista.

6.3 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, jotka muodostuvat täydennysrakentamisen myötä muuttuvista katunäkymistä ja korttelijulkisivuista.

Vaihtoehto 1

Muutoksia tapahtuu kaikissa korttelijulkisivuissa. Maunukselankadun ja Vuorikadun varsilla kerroskorkeus kasvaa yhdellä, Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun varsille on osoitettu rakennusalat uusille kerrostalolamelleille. Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun katunäkymät muuttuvat korttelin kohdalla sulkeutuneemmaksi ja yksikerroksisen liikeosan päälle osoitetut kerrostalolamellit rajaavat katutilaa aiempaa voimakkaammin. Kasvava kerroskorkeus ja täydentyvä korttelijulkisivu vaikuttavat erityisesti Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun varrella, jossa rakennusala tulee kiinni katulinjaan. Maunukselankadun ja Vuorikadun puolella korkeat rakennusmassat sijaitsevat kauempana katulinjasta. Vaihtoehto 1:ssä esitetty rakennusmassat jatkavat kortteliin syntyneitä hoikkarunkoista lamellirakentamista. Runkosyvyyden säilyttäminen maltillisena estää katunäkymien muuttumisen liian raskaaksi.

Täydennysrakentaminen mahdollistaa katunäkymää rytmittävien rakennusten päätyaiheiden hyödyntämisen pitkissä katunäkymissä. Rakennusten päädyt rytmittävät erityisesti Maaherrankadun katunäkymää.

Vaihtoehto 2

Muutokset kohdistuvat Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun korttelijulkisivuihin. Korttelia reunustavat yksikerroksiset liiketilat esitetään korvattavaksi pistetaloilla, joista kaksi sijoittuu kiinni katulinjaan ja yksi korttelin sisäosaan. Vaihtoehdolla ei ole vaikutusta Maunukselankadun ja Vuorikadun katunäkymiin. Pistetalot tuovat kortteliin uutta rakennustypologiaa, mutta mahdollistavat korttelirakenteen säilyttämisen valoisana ja ilmapana. Liikeosien poistuessa kadulta avautuu näkymiä korttelin sisäosiin. Uudisrakennusten ensimmäiset kerrokset on osoitettu liikerakentamiselle ja rakennusten väliin jäävä tila mahdollistaa vehreiden puolijulkisten tilojen synnyn, joita voidaan hyödyntää liiketilojen terassialueina.

6.4 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Kaavamutoksen toteutuminen muuttaa korttelissa ja sen naapurissa asuvien lähiympäristöä. Täydennysrakentaminen vaikuttaa asunnoista avautuviin näkymiin ja asuntojen valoisuuteen. Maaherran- ja Porrassalmenkatujen varsille ei ole osoitettu yhtenäistä korkeaa rakennusmassaa muurimaisen vaikutelman välttämiseksi. Samalla varmennetaan, että varjostusvaikutukset säilyisivät maltillisina. Näkymiin ja valoisuuteen liittyvät vaikutukset ovat riippuvaisia toteutettavan täydennysrakennuksen mittasuhteista.

Kaavan toteuttaminen voi rakennusvaiheessa aiheuttaa väliaikaista häiriötä melun, pölyn, tärinän ja lisääntyneen liikenteen vuoksi korttelissa tai sen vieressä asuville.

Asemakaavamuutos antaa mahdollisuuden monipuolistaa keskustakorttelin asuntokantaa. Sijoittuminen palvelujen äärelle tarjoaa asumismahdollisuuksia, jotka eivät ole autoriippuvaisia. Joustava kaavamerkintä sallii myös monipuolisen yritys-, palvelu- ja kulttuuritoiminnan kehittämisen korttelialueelle ja näin tukee laajemminkin keskusta-alueen elävyyttä.

6.5 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET

Tonttiliittymien sijainnit säilyvät Maunukselankadun ja Vuorikadun varrella. Täydennysrakentaminen aiheuttaa lisäystä tontille suuntautuvaan ajoneuvoliikenteeseen. Kantakaupungin osayleiskaavan pysäköintinormin mukaisesti autopaikkojen tarve suhteessa kerrosneliömetreihin kasvaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Pysäköintinormin mitoitus keskusta-alueella perustuu palvelujen helppoon saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.

6.6 VAIKUTUKSET POHJAVETEEN JA HULEVESIIN

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Rakennetun alueen määrä ei olennaisesti muutu, joten hulevesien määrän arvioidaan pysyvän ennallaan. Hulevesiä voidaan viivyttää korttelipihalle sijoitettavien viivytysrakentein. Hulevedet, joita ei voida imeyttää tontilla, tulee johtaa hulevesiviemäriin. Muilta osin hulevesien hallinnan tulee noudattaa Mikkelin kaupungin rakennusjärjestystä.

Korttelin täydennysrakentaminen voi vaikuttaa hulevesien laatuun. Korttelin rakennuskanta säilyy kuitenkin pääosin asuinkäytössä ja kaavamääräyksellä on ohjeistettu, että kortteliin saa sijoittaa ainoastaan häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palveleva yksityistä ja julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Rakentamisvaiheessa tulee huolehtia, ettei kiintoaines kulkeudu hulevesien mukana viemäriin.

6.7 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kortteli on kokonaisuudessaan rakennettu. Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaavamuutos mahdollistaa kaupunkirakenteessa sijaitsevien viher- yhteyksien sekä asukasviihtyisyyden kehittämisen korttelipihan istutettavaa aluetta laajentamalla. Korttelin reuna-alueiden istutettavat alueet sopivat katupuille ja osittain korttelia reunustavatkin puurivistöt.

6.8 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kortteli sijoittuu melualueelle. Kaavan yleismääräyksissä on ohjeistettu riittävän meluntorjunnan ohjearvoista sisä- ja ulkotiloissa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä meluvaikutuksia, kortteliin suuntautuvan ajoneuvoliikenteen ei arvioida merkittävästi vaikuttavan Mikkelin keskustan pääkatujen, Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun liikennemääriin.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman.

7.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan muutoksen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.



Ilkka Tarkkanen
Kaupunginarkkitehti
p. 050 311 7130
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

MIKKELIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11
50101 MIKKELI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Pirjo Pellikka
Kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö
p. 040 5322 380
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

RAMBOLL FINLAND OY
Kaavoitusyksikkö
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

MliDno-2020-399 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

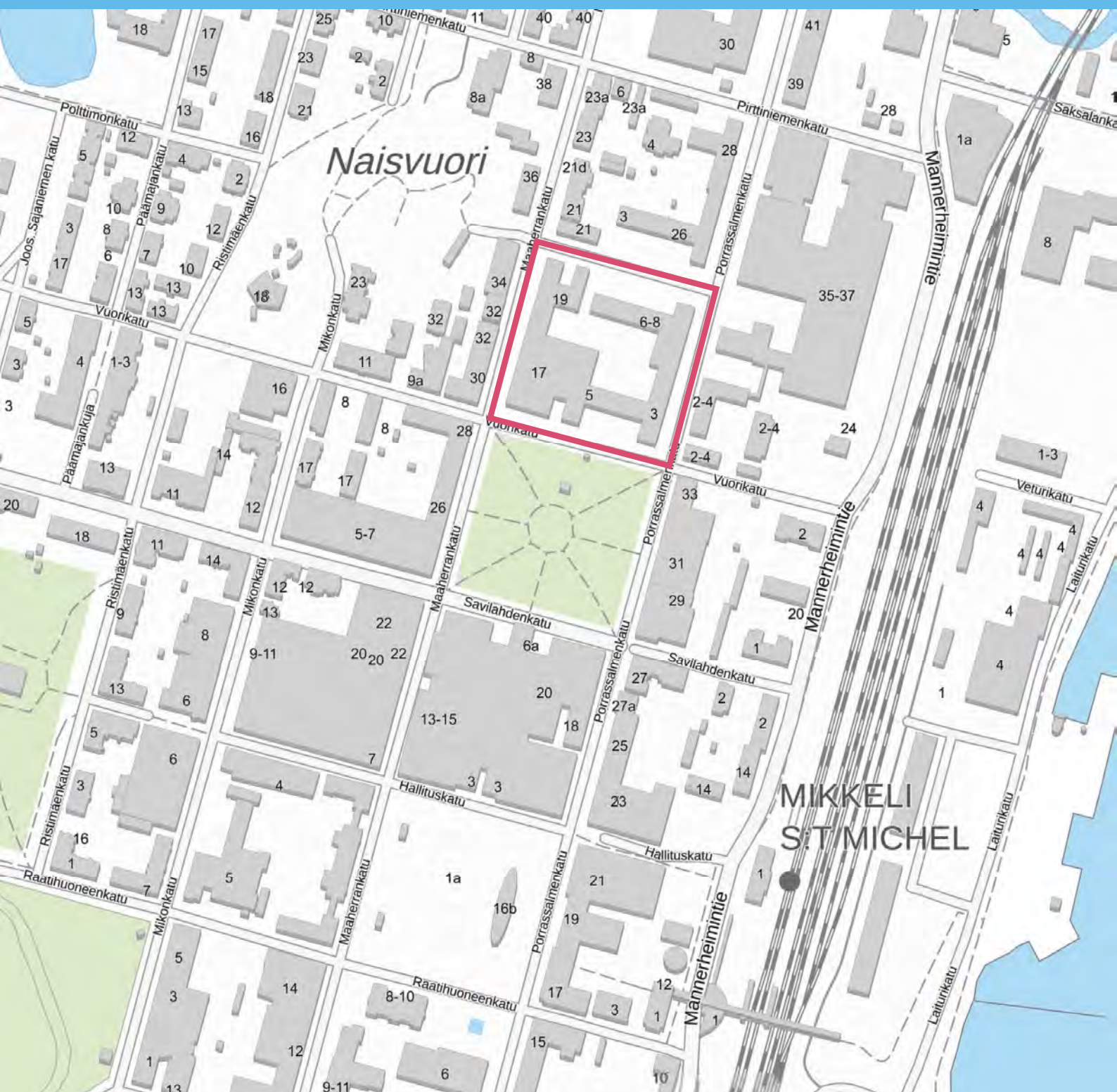
MIKKELI

KORTTELIN 2 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.2.2020

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



1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan ruutukaava-alueella rajautuen Porrassalmenkatuun, Maunukselankatuun, Maaherrankatuun ja Vuorikatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan Maunukselan korttelin 2 kiinteistöt 491-2-2-1, 491-2-2-1080, 491-2-2-74, 491-2-2-75 ja 491-2-2-76.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen. Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen etelä- ja itäpuolella avautuu valtakunnallisesti merkittävä hallitustorin rakennettu kulttuuriympäristö. Eteläpuolella sijaitsee vihreä kirkkopuisto, joka sijaitsee Savilahden kirkon vanhan hautausmaan paikalla. Kirkkopuiston vieressä on empirekaudelta peräisin oleva lääninsairaalan rakennusryhmä.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

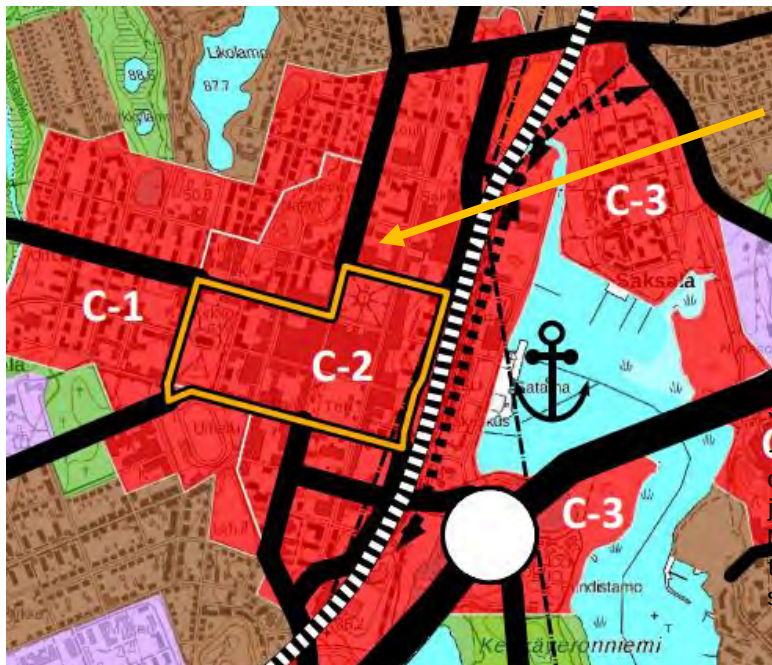
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suoja-vyöhykkeellä.



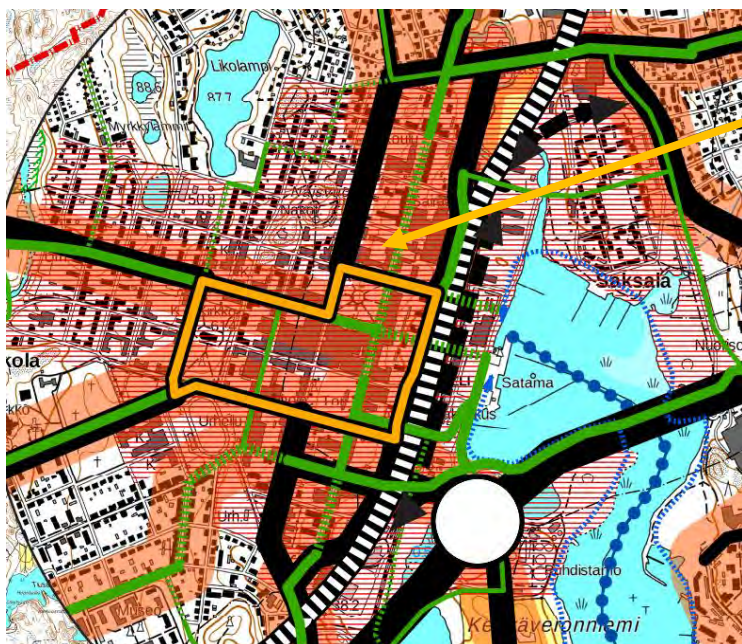
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.2 Yleiskaava

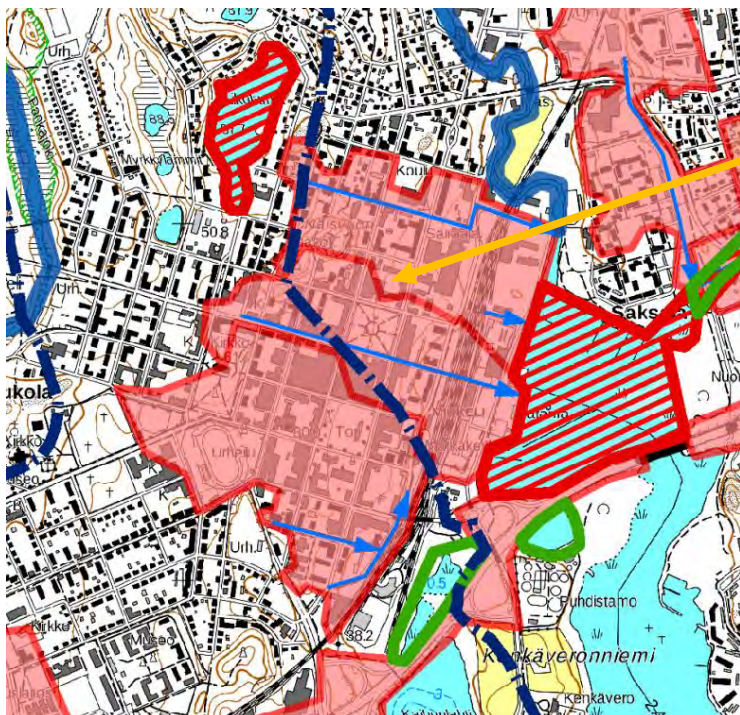
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



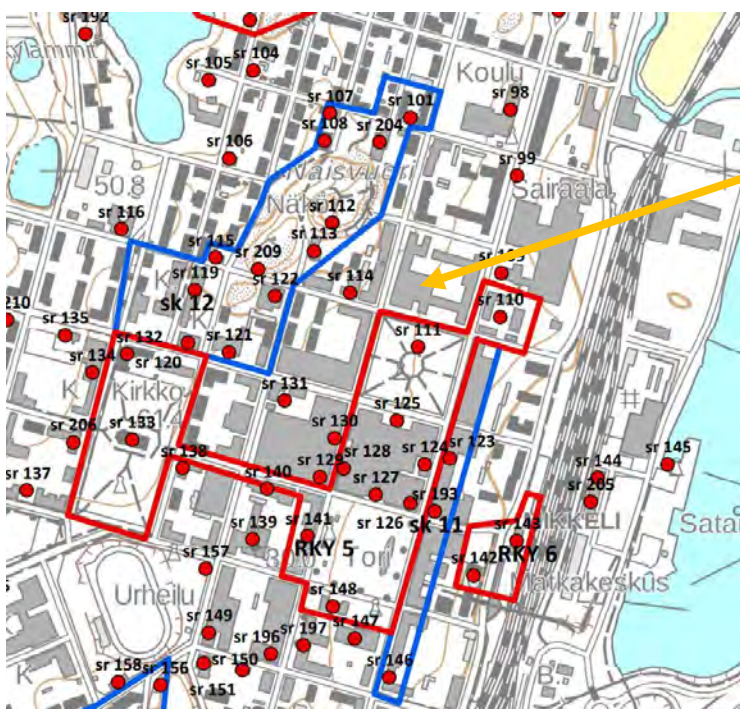
Yhdyskuntarakenteen ohjaus teemakartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-2 Ydinkeskusta). Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu melualueeksi. Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu kaavassa keskustakehä, joka muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Keskustakehän sisäpuoli on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua. Lisäksi alueen länsireuna, Maaherrankatu, on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi ja itäreunan Porrasalmenkatu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrasalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet. Suunnittelualueelle on kaavassa esitetty pysäköintinormi.



Vesitalous -teemakartalla suunnitteluvuosi on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.



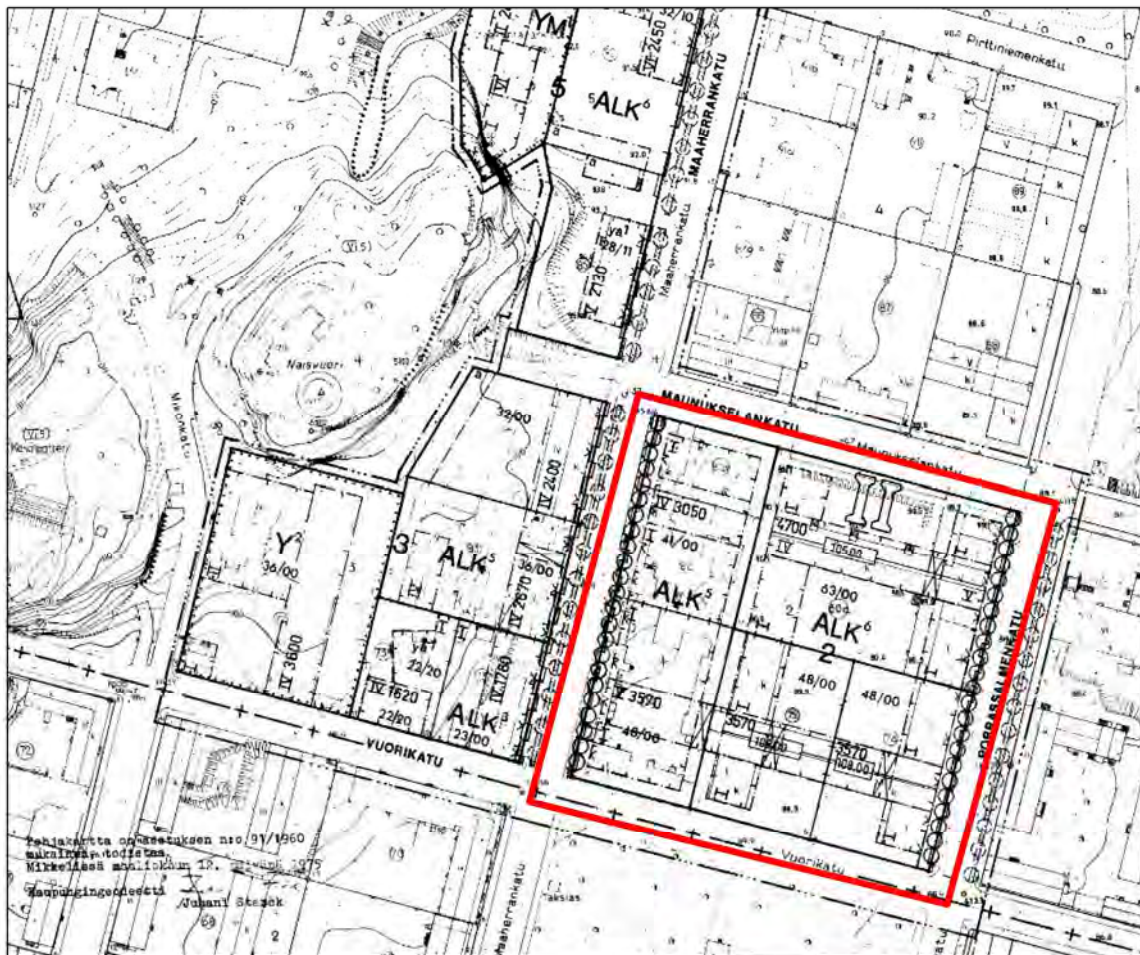
Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määryksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima asemakaava vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueena. Kaavamääräysten mukaan korttelin länsiosassa vähintään 50 % on käytettävä asuintiloiksi, korttelin itäosassa vähintään 70 % on käytettävä asuintiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on viisi (V). Korttelin rakennusnoikeus on yhteensä 18 640 k-m².



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

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt kaupungin ja maanomistajien yhteisestä aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

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

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

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - o Rakennetun ympäristön kehitys
 - o Maisemat ja miljööt
- Mustonen, Tuija: Mikkelin kirkkopuisto kulttuuriympäristöselvitys, 2014
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatuja historiaselvitys, 2013

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

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

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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:
 - o Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - o Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - o Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY

- o Etelä-Savon maakuntaliitto
- o Väylävirasto
- o Museovirasto
- o Savonlinnan maakuntamuseo
- o Mikkelin kaupungin museot
- o Etelä-Savon pelastuslaitos
- o Mikkelin vesilaitos
- o Etelä-Savon Energia oy
- o Suur-Savon Sähkö Oyj
- o teleoperaattorit

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kavasuunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 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 (MRL 64 §).

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

Aloitusneuvottelu

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

6.2 Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin kaupunkisuunnittelussa sekä kaupungin verkkosivuilla vähintään 30 päivän ajan. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

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

Yleisötilaisuus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään vuorovaikutteinen yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnoksen materiaali. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerätään ylös ja huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatua palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

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

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

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

6.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

2 / 2020 Aloitusneuvottelu

2-3 / 2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

LUONNOSVAIHE

5-6 / 2020 Kaavaluonnos nähtäville ja yleisötilaisuus

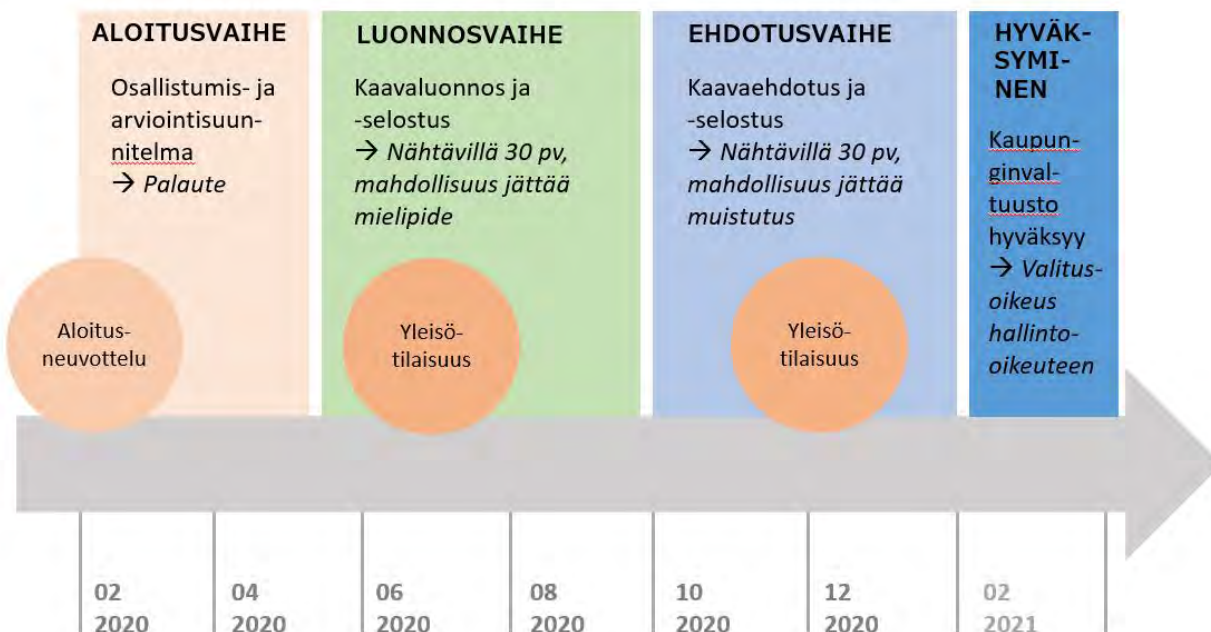
EHDOTUSVAIHE

10- 11 / 2020 Kaavaehdotus nähtäville ja yleisötilaisuus

HYVÄKSYMINEN

1-2 / 2021 Kaavan hyväksyminen

KAAVAPROSESSI



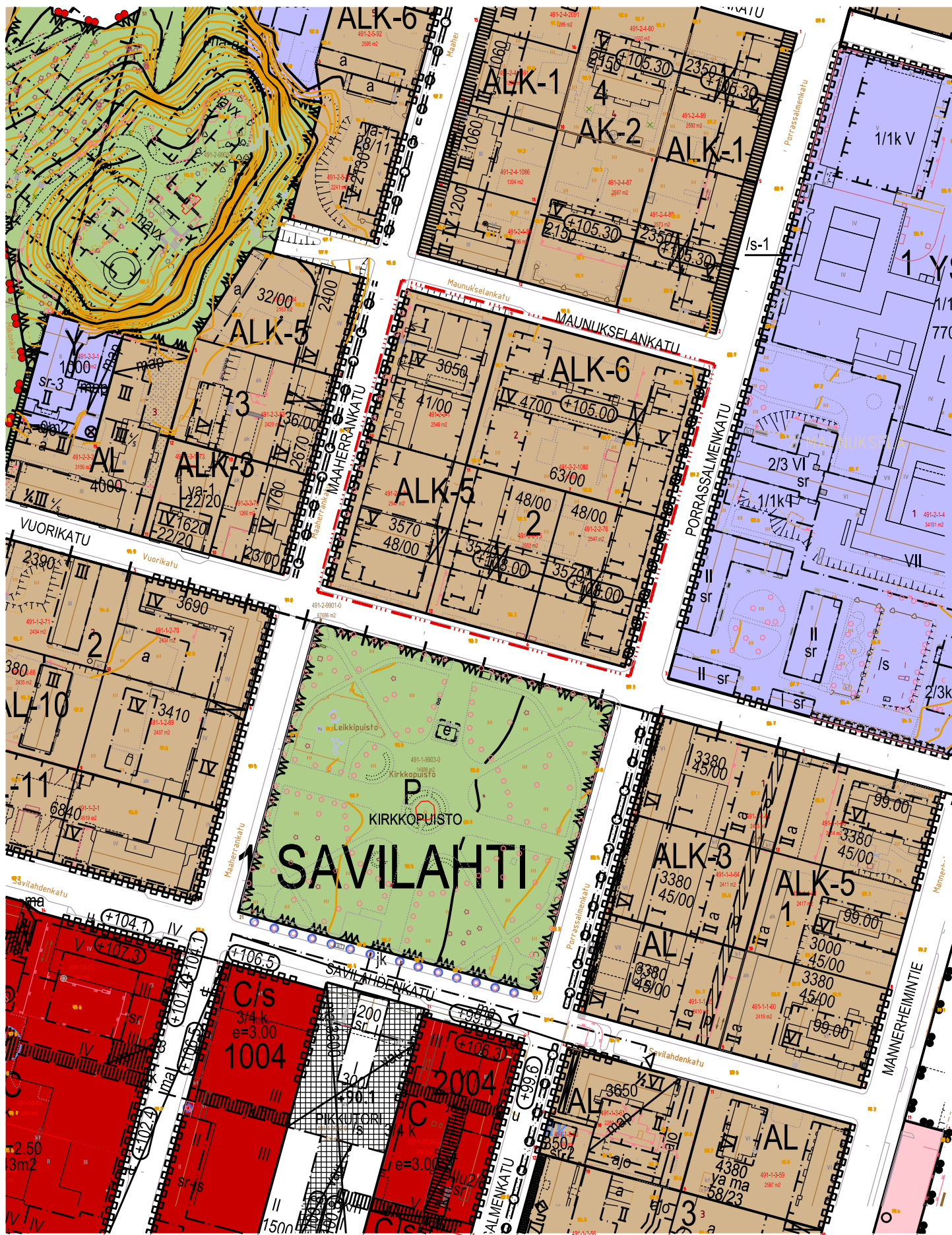
Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

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

RAMBOLL FINLAND OY
Kaavoitusyksikkö
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

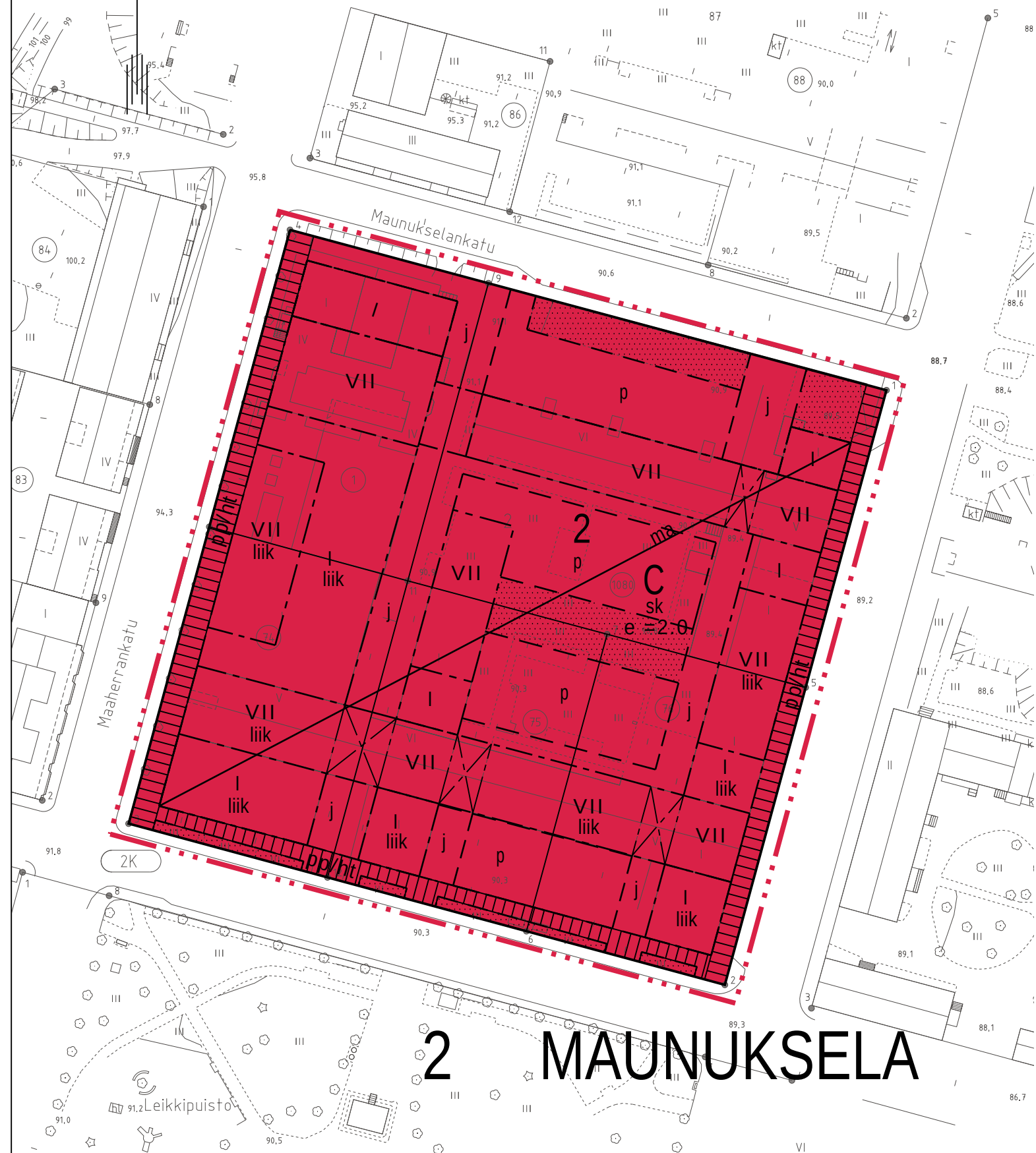
Eveliina Könttä
Arkkitehti, projektipäällikkö
p. 040 630 0480
etunimi.sukunimi@ramboll.fi



KORTTELI 2
AJANTASAOTE Mk. 1:2000

KAAVA-ALUEEN RAJA

LIITE 2



0 10 20 30 40 50 100

Mittakaava



Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvaa asuintilaa, häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palveleva yksityistä ja julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 50% tulee käyttää asuinrakentamiseen.



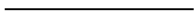
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

VI

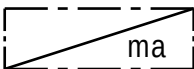
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 2.0$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



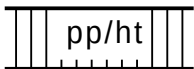
Rakennusala.



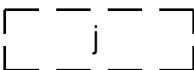
Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.



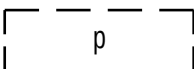
Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu.



Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu.



Ohjeellinen pysäköintialue.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

sk	Kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.
liik	Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenssitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Melun A-painotettu ekvivalenssitaso (L_{Aeq}) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

Rakennuksiin saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmastointikonehuoneen ja sen porrashuoneen.

Asukkaille tulee järjestää viihtyisä ja laadukas oleskelupiha. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- ja leikkialueina, tulee istuttaa.

Alueella tulee suosia tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot

pihapysäköintinä	1 ap / 130 k-m ²
maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 150 k-m ²

Palveluasunnot

Pihapysäköintinä	1 ap / 300 k-m ²
Maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 300 k-m ²

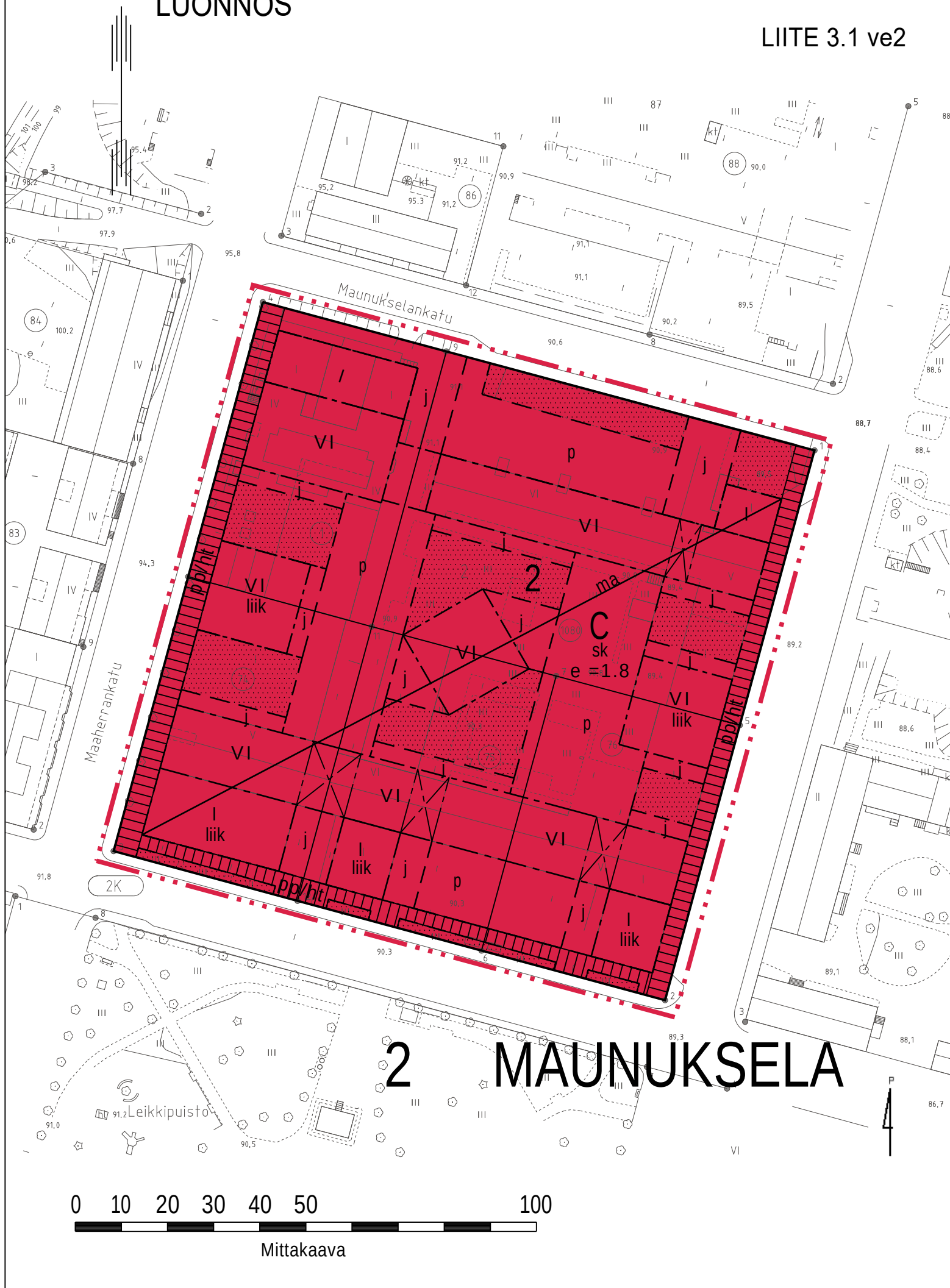
Liikehuoneistot

Pihapysäköintinä	1 ap / 50 k-m ²
Maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 65 k-m ²

Toimistot, ravintolat ja kokoustilat

Pihapysäköintinä	1 ap / 70 k-m ²
Maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 85 k-m ²

MIKKELI			ASEMAKAAVAN LUONNOS 1:1000	
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan (Maunuksela) korttelia 2 .			Asemakaavan muutoksella muodostuu: 2. kaupunginosan (Maunuksela) kortteli 2.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §: VAATIMUKSET MIKKELI MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ JUKKA PIISPA			VIREILLETULO 12.02.2020 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT 19.11.2020 § 141 KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUST. NÄHTÄVILLÄ 2.12.2020 - 31.3.2021 KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT LAINVOIMAINEN	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE, KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		MUUTOS		
		MUUTOS		
		MUUTOS		
LAAT.	PIIRT.	TARK.		
MIKKELI 19.11.2020			RAMBOLL VERNA HAHTOLA	
KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN			DNRO 2020-399	
			NUMERO 988 LIITE3 VE 1	



2 MAUNUKSELA

0 10 20 30 40 50 100

Mittakaava



Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvaa asuintilaa, häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palveleva yksityistä ja julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 50% tulee käyttää asuinrakentamiseen.



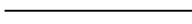
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

VI

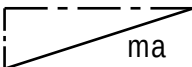
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 1.8$

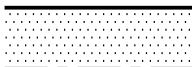
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



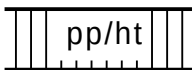
Rakennusala.



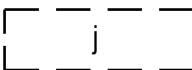
Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.



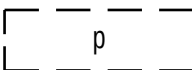
Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu.



Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu.



Ohjeellinen pysäköintialue.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

sk	Kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.
liik	Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenssitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Melun A-painotettu ekvivalenssitaso (L_{Aeq}) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

Rakennuksiin saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmastointikonehuoneen ja sen porrashuoneen.

Asukkaille tulee järjestää viihtyisiä ja laadukas oleskelupiha. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- ja leikkialueina, tulee istuttaa.

Alueella tulee suosia tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot

pihapysäköintinä	1 ap / 130 k-m ²
maanalaisena pysäköintitilana	1 ap / 150 k-m ²

Palveluasunnot

Pihapysäköintinä	1 ap / 300 k-m ²
Maanalaisena pysäköintitilana	1 ap / 300 k-m ²

Liikehuoneistot

Pihapysäköintinä	1 ap / 50 k-m ²
Maanalaisena pysäköintitilana	1 ap / 65 k-m ²

Toimistot, ravintolat ja kokoustilat

Pihapysäköintinä	1 ap / 70 k-m ²
Maanalaisena pysäköintitilana	1 ap / 85 k-m ²

MIKKELI			ASEMAKAAVAN LUONNOS1:1000	
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan (Maunuksela) korttelia 2 .			Asemakaavan muutoksella muodostuu: 2. kaupunginosan (Maunuksela) kortteli 2.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §: VAATIMUKSET MIKKELI MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ JUKKA PIISPA			VIREILLETULO12.02.2020 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT19.11.2020 § 141 KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUST. NÄHTÄVILLÄ2.12.2020 - 31.3.2021 KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT LAINVOIMAINEN	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE, KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		MUUTOS		
		MUUTOS		
		MUUTOS		
LAAT.	PIIRT.	TARK.		
MIKKELI19.11.2020			RAMBOLL VERNA HAHTOLA	
KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN			DNRO 2020-399	
			NUMERO 988 LIITE3 VE 2	

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 491 Mikkeli Täyttämispvm 07.11.2020
 Kaavan nimi 2. kaupunginosa Maunuksela, kortteli 2, VE 1
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.02.2020
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 988
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,5304 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5304

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5304	100,0	30608	2,00	0,0000	12148
A yhteensä					-1,5304	-18460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,5304	100,0	30608	2,00	1,5304	30608
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,5304	100,0	30608	2,00	0,0000	12148
A yhteensä					-1,5304	-18460
ALK-5					-1,0194	-13760
ALK-6					-0,5110	-4700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,5304	100,0	30608	2,00	1,5304	30608
C	1,5304	100,0	30608	2,00	1,5304	30608
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 491 Mikkeli Täyttämispvm 07.11.2020
 Kaavan nimi 2. kaupunginosa Maunuksela, kortteli 2, VE 2
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.02.2020
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 988
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,5304 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5304

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5304	100,0	27548	1,80	0,0000	9088
A yhteensä					-1,5304	-18460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,5304	100,0	27548	1,80	1,5304	27548
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

ILIITE 4.2 ve2

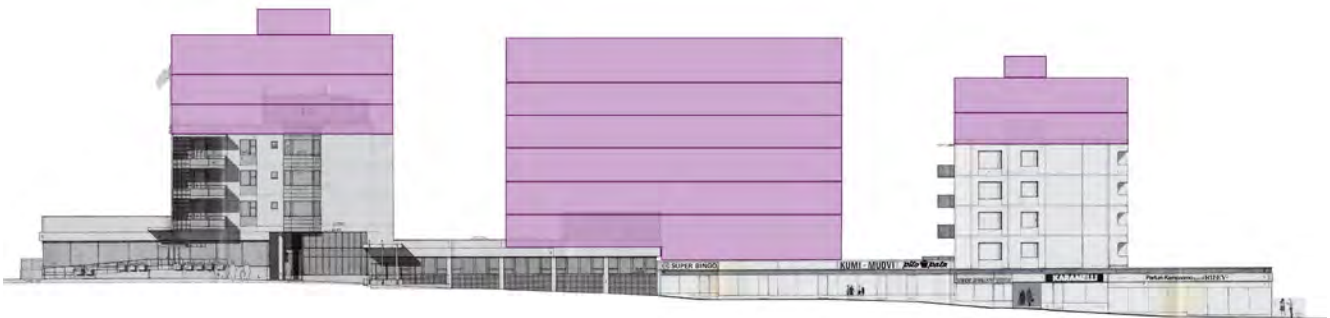
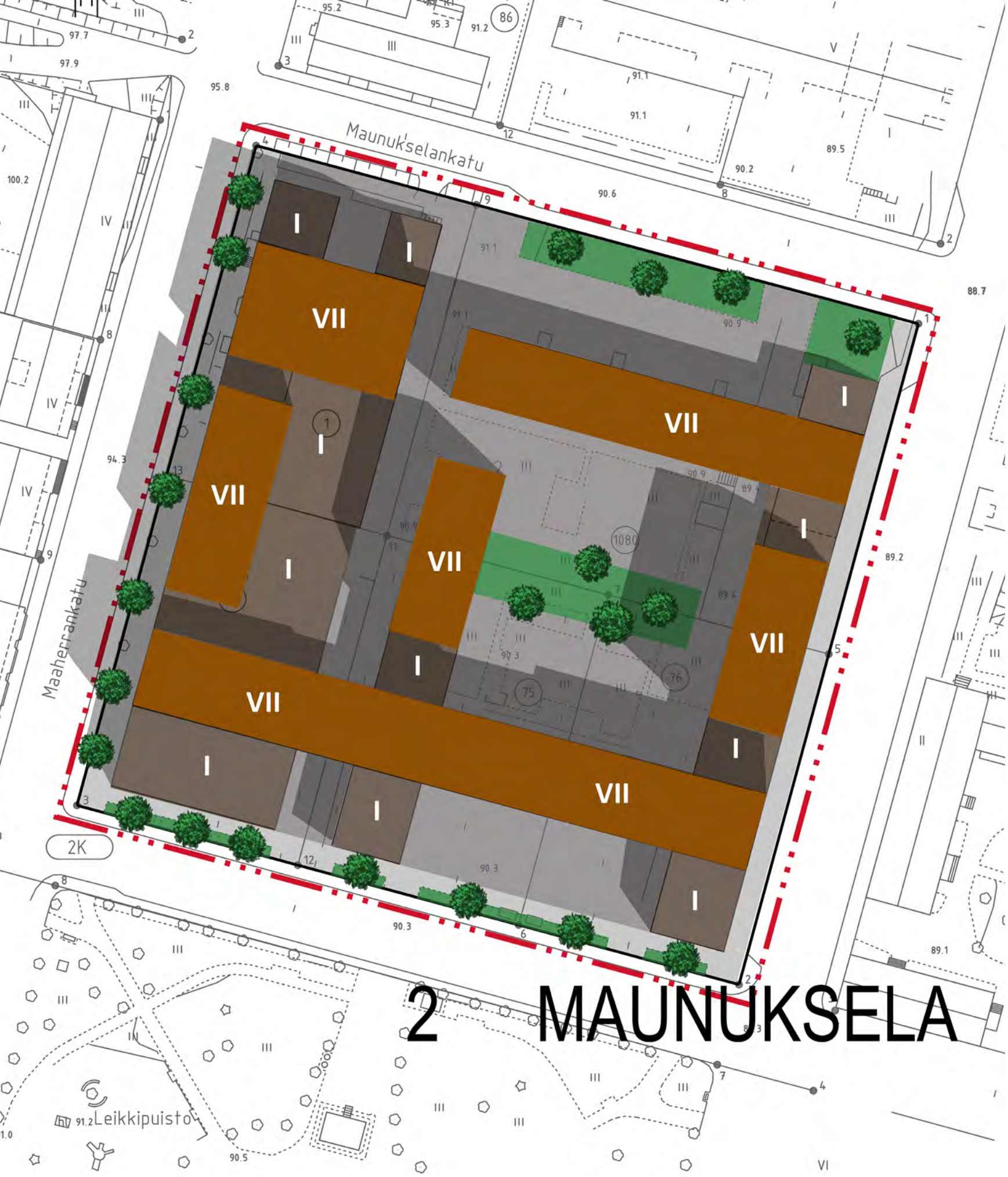
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,5304	100,0	27548	1,80	0,0000	9088
A yhteensä					-1,5304	-18460
ALK-5					-1,0194	-13760
ALK-6					-0,5110	-4700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,5304	100,0	27548	1,80	1,5304	27548
C	1,5304	100,0	27548	1,80	1,5304	27548
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kortteli 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja kaavoittajan vastineet 9.11.2020	
1. Etelä-Savon pelastuslaitos Ei huomautettavaa.	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
2. Savonlinnan maakuntamuseo Kortteli sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä, korttelin eteläpuolella Kirkkopuisto ja itäpuolella empirekaudelta peräisin oleva lääninsairaalan rakennusryhmä. Kortteliin itseensä ei sijoitu lisätuja kulttuuriympäristökohteita. Keskeisestä kaupunkirakenteellisesta sijainnistaan huolimatta suunnittelualue ei muodosta selkeää täysin rajattua kaupunkikuvaa, ollen keskustatoimintojen raja-alueella, eräänlaisella vaihtumisvyöhykkeellä. Rakentamisen määrän mahdollinen tehostaminen alueella täydennysrakentamisen keinoin on ymmärrettävä tavoite. Sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vieressä asettaa haastavat lähtökohdat. Erityisesti liittymä sairaala-alueeseen ja sen arvokkaaseen rakennuskantaan tulee tutkia huolella.	Kaavoittajan vastine Rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin otetaan huomioon kaavaratkaisua laadittaessa.
3. Etelä-Savon Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuu- hankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaava- muutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn. Etelä-Savon elin- keino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY- keskus) ei ole huomautettavaa kaavamuu- toksen OAS:n johdosta. Kuten OAS:ssa on hyvin tunnistettu, keskeisim- mät välittömät ja välilliset vaikutukset kohdistu- vat ensisijaisesti kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja lähialueiden asukkai- den asumiseen. Vaikutusten arviointiin on käy- tössä hyvää lähtötietoa ja lisäksi laadittavat 3D- mallinnukset, riittävän kattavaa aluetta kuvaa- vina, antavat hyvää informaatiota eri	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.

vaikutusten arviointiin. OAS:ssa mainitun aloitusneuvottelun pitäminen alueen taloyhtiöiden/asukkaiden kanssa on kaavamuutoksen tavoite ja alueen keskeisyys huomioon ottaen oleellinen asia.	
4. Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue Asemakaavamuutoksen sijainnin ja muutoksen vähäisyyden vuoksi asemakaavamuutoksella ei ole todennäköisesti vaikutuksia maanteihin. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen. Myöhemmistä kaavamuutoksen vaiheista ei tarvitse pyytää Pohjois-Savon ELY-keskukselta lausuntoa.	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
5. Telia Ei huomautettavaa.	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
6. Mikkeli-Seura Mikkeli-Seuralla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta, ja se pitää hyvänä, että kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon asemakaavaa muutettaessa.	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
7. Asunto Oy Tammistonkulma (os. Maaherrankatu 32) Osallisuus- ja arviointisuunnitelman hyvien yleisten tavoitteiden ohella on syytä ottaa huomioon kaavamuutoksen ympäristövaikutukset yhtiömme asumisterveydelle ja viihtyvyydelle. Muutoskorttelin kokonaismoitoksessa ja lisärakentamisessa tulee huomioida kaupunkikuva, katu- ja maisemapuusto, ympäristö- ja liikennevaikutukset, naapurusto ja Naisvuorinäkyvät. Tammistonkulman asuntosijoittelu on aikanaan suunniteltu korttelin 2 voimassa oleva asemakaava huomioon ottaen. Muutoskorttelin Maaherrankadun varren rakennusten korottaminen heikentäisi yhtiömme katupuolen asuntojen valoisuutta, lisäisi liikennemelua (ääniheijastukset) ja pienhiukkasten määrää (kadun tuuletuvuus) sekä katkaisisi asuntojen näköaloja itään.	Kaavoittajan vastine Kaavan ympäristövaikutukset arvioidaan MRL:n mukaisesti ja haitalliset vaikutukset pyritään ratkaisua laadittaessa minimoimaan ja taloyhtiön toiveet ottamaan huomioon. Toiveet on kirjattu luonnosvaiheen kaavaselostukseen myös kaavaprosessin aikana tarkentuneina tavoitteina.

Asunto Oy Tammistonkulma pitää tärkeänä, että kaavamuutoksen avulla pyritään - säilyttämään valoisuutta ja näkymiä itään kadunpuoleisista asunnoista - suojelemaan ja lisäämäänkin muutokorttelin 2 maisemapuustoa - suojelemaan ja tarvittaessa uudistamaan katupuita korttelin 2 ympärillä - huomioimaan Naisvuoren hallitsema kulttuurinen ja maisemallinen arvo - vähentämään Maaherrankadun liikenteestä asumiselle aiheutuvia ympäristöhaittoja - parantamaan alueen heikentyntä jalankulku- ja pyöräilyturvallisuutta - helpottamaan asiointipysäköintiä ja tonttiliittymien toimivuutta Maaherrankadulla	
8. As Oy Piikkopaikka, As Oy Pirtinkulma ja As Oy Saijonhovi Taloyhtiöt esittävät, että kaavoituksessa otetaan huomioon seuraavat asiat: - autopaikkavelvoite muutetaan vastaamaan Mikkelin kaupungin esittämää rakennusoikeuden käytöstä mahdollisesti perittävä kaavoituskorvaus peritään vasta yhtiön toteuttaessa rakentamista, asia tulee selkeästi sopia tehtävässä maankäyttösopimuksessa - rakennusoikeuden lisääminen ei saa aiheuttaa kiinteistöveron nousua ennen mahdollista rakentamista, asia tulee selkeästi sopia tehtävässä maankäyttösopimuksessa - kaavoitustyön kustannukset ovat Mikkelin kaupungin vastuulla 4.2.2020 esitellyn mukaisesti - yhtiölle varataan riittävä aika lausua kaavaesityksestä ottaen huomioon asunto-osakeyhtiölain mukaiset kokousajat	Kaavoittajan vastine Autopaikkatarpeen määrittävä mitoitus osoitetaan asemakaavalla, lopullinen tarve määrittyy toteutuvan rakennusoikeuden ja käyttötarkoitusten mukaan. Muilta osin taloyhtiöiden toiveet on kirjattu luonnosvaiheen kaavaselostukseen myös kaavaprosessin aikana tarkentuneina tavoitteina seuraavasti: - Rakennusoikeuden käytöstä mahdollisesti perittävä kaavoituskorvaus peritään vasta yhtiön toteuttaessa rakentamista. Rakennusoikeuden lisääminen ei saa aiheuttaa kiinteistöveron nousua ennen mahdollista rakentamista. Edellä mainitut asiat tulee selkeästi sopia tehtävässä maankäyttösopimuksessa. - Kaavoitustyön kustannukset ovat Mikkelin kaupungin vastuulla 4.2.2020 esitellyn mukaisesti. - Taloyhtiöille varataan riittävä aika lausua kaavaesityksestä ottaen huomioon asunto-osakeyhtiölain mukaiset kokousajat.

VAIHTOEHTO A



Korttelijulkisivu Maaherrankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla.



Korttelijulkisivu Maunukselankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla.



Korttelijulkisivu Porrassalmenkadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla.

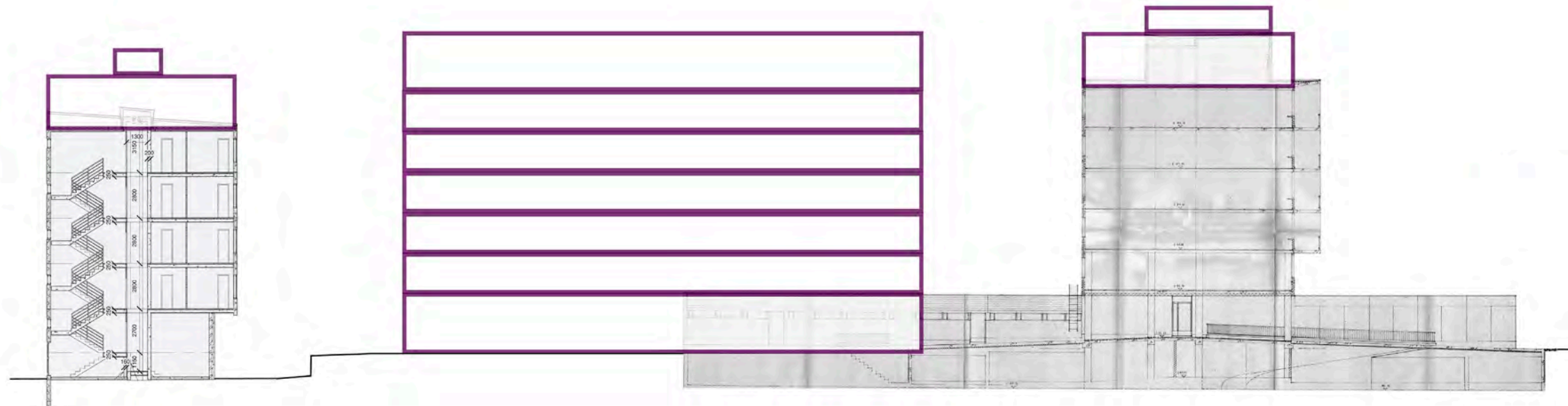
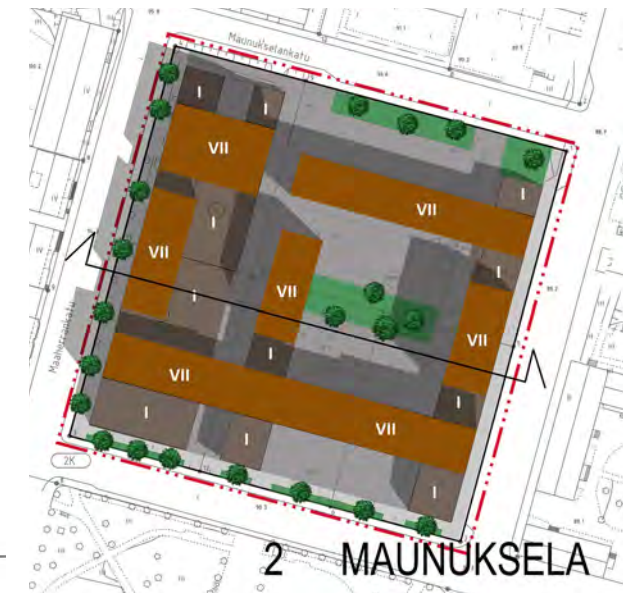


Korttelijulkisivu Vuorikadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla.

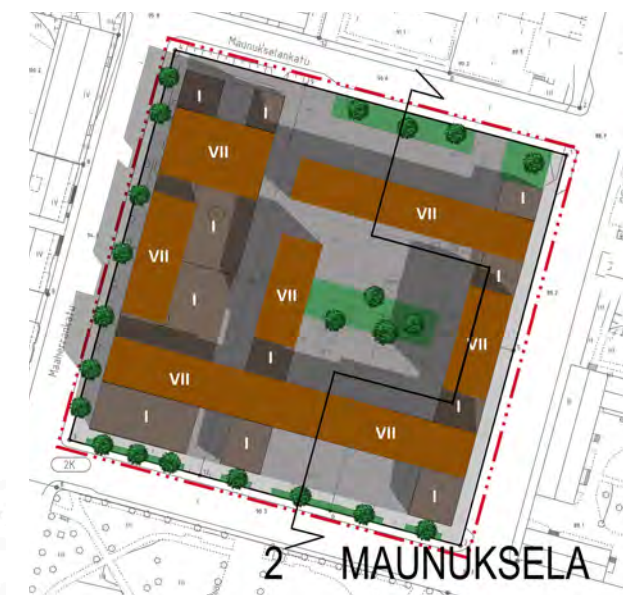
VAIHTOEHTO A



Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla.



Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla.



VAIHTOEHTO A

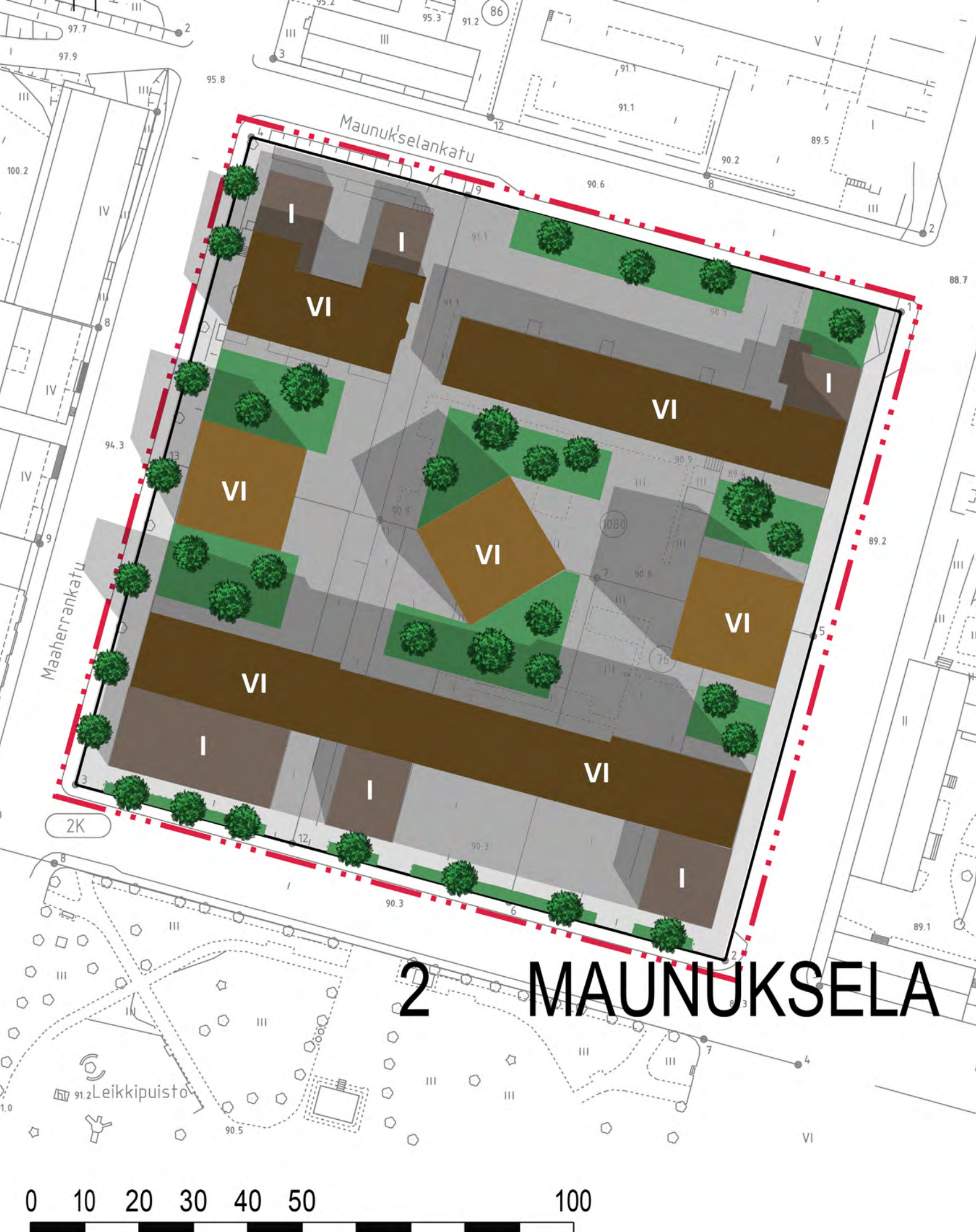


Havainnekuvassa on esitetty täydennysrakennusmassat keltaisella.



Havainnekuvassa on esitetty Porrassalmenkadun katunäkymä.

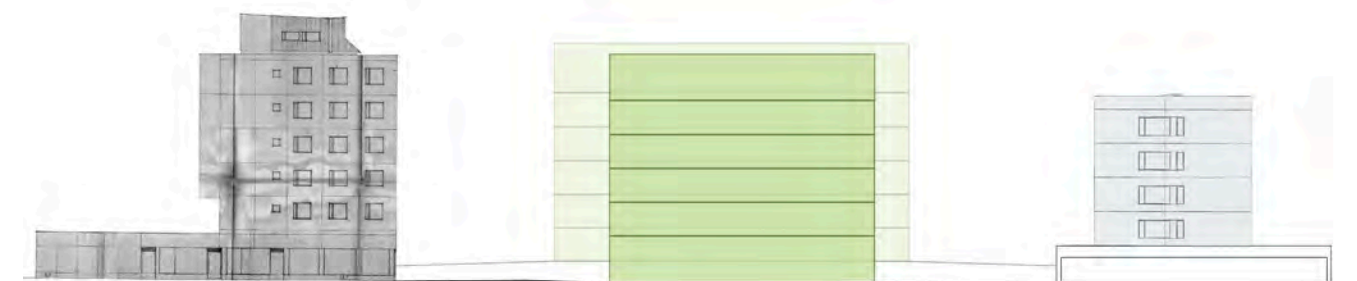
VAIHTOEHTO B



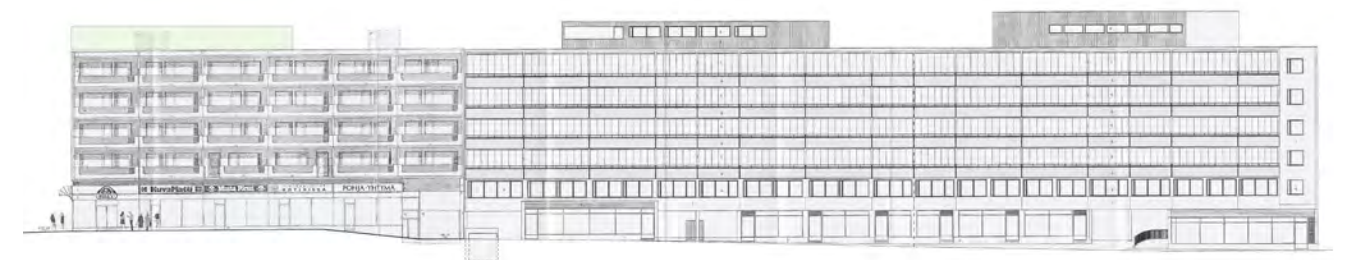
Korttelijulkisivu Maaherrankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä.



Korttelijulkisivu Maunukselankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä.

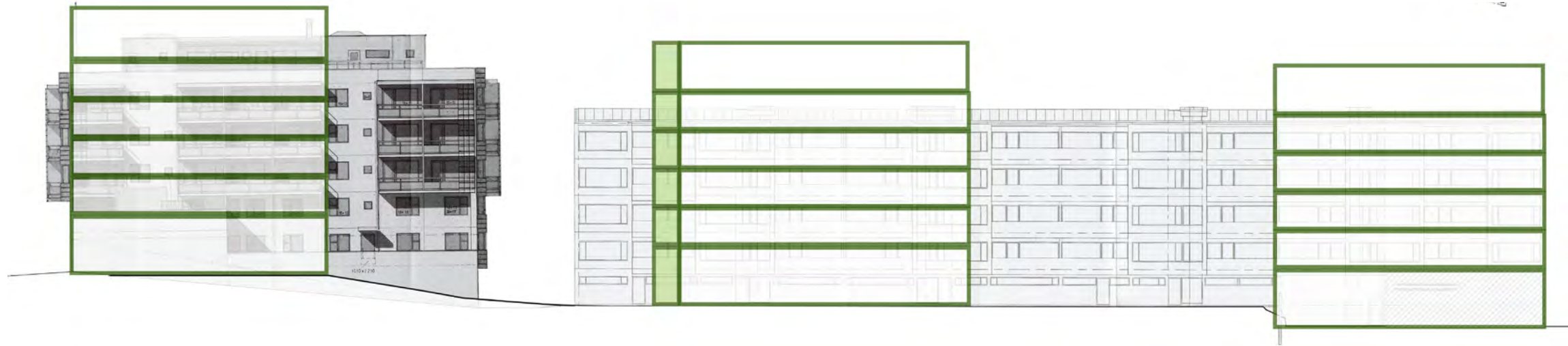


Korttelijulkisivu Porrassalmenkadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä.

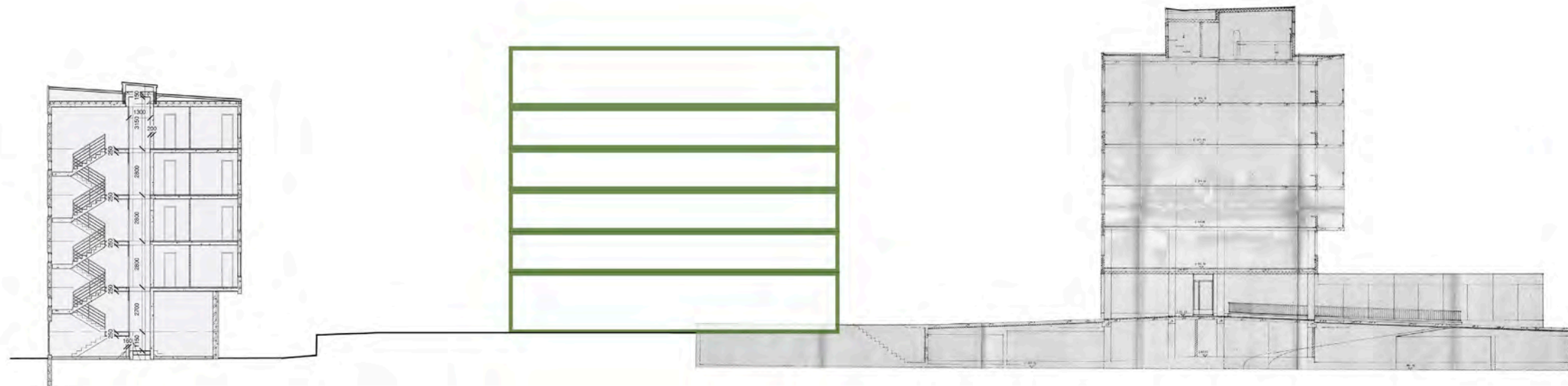
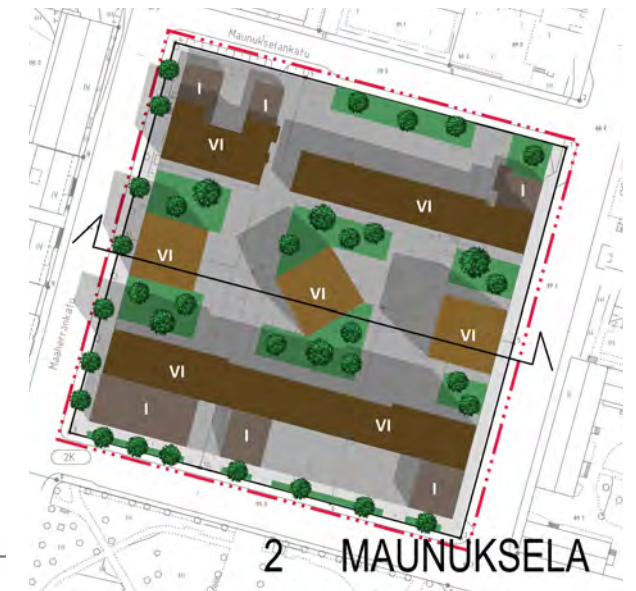


Korttelijulkisivu Vuorikadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä.

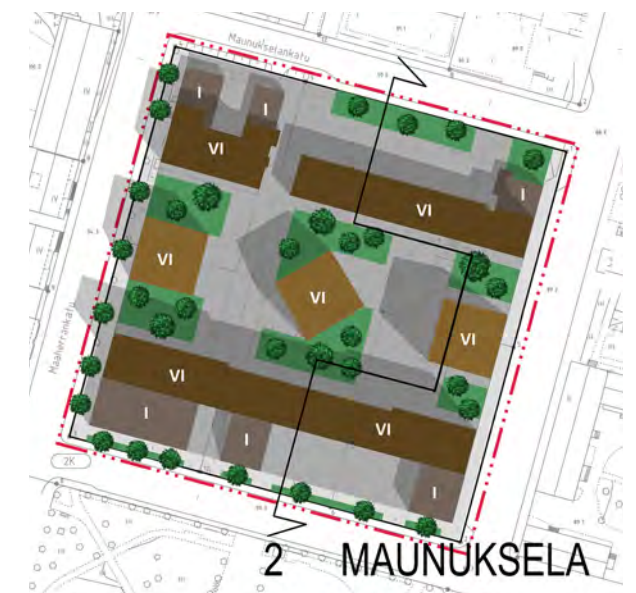
VAIHTOEHTO B



Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä.



Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä.



VAIHTOEHTO B



Havainnekuvassa on esitetty täydennysrakennusmassat keltaisella.



Havainnekuvassa on esitetty Porrassalmenkadun katunäkymä.