

Diaarinumero MliDNRO-2023-955
Toimielinkäsittely kkltk
Kaavanumero 1010

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 2.5.2023 §65
Nähtävillä 10.5 - 12.6.2023

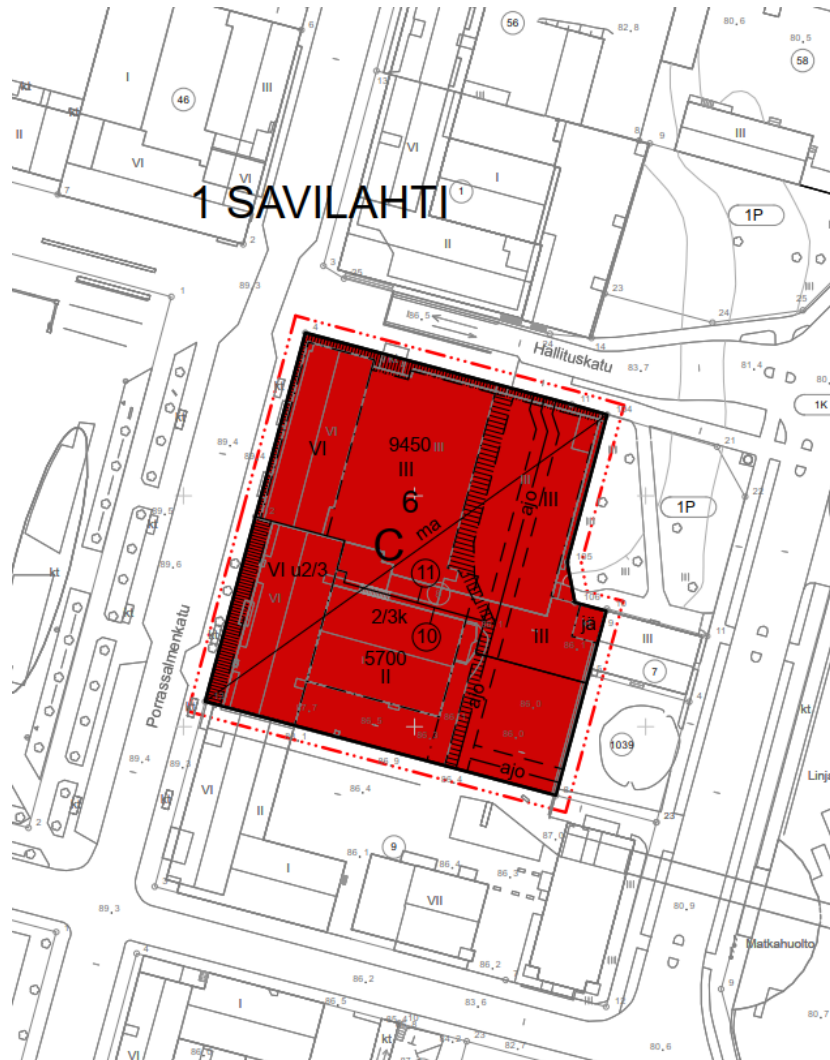
13.4.2023

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Mikkelin Forum/Porrassalmenkatu 19-21 asemakaavamuutos, KORTTELI 6

1. kaupunginosa, SAVILAHTI, kortteli 6 tontti nro 8.

Asemakaavan selostus koskee 13. päivänä huhtikuuta 2023 päivättyä asemakaavakarttaa, kaavanumero 1010.



Vireilletulo

Asemakaavapäällikkö on päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen Porrassalmenkatu 19-21 alueella. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 15.2.2023.

Kaavan laatijat

Arkkitiedit Lotta Syväniemi ja Jurkka Pöntys YKS 615, Sitowise oy

SITOWISE

MIKKELI

TIIVISTELMÄ JA KAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavanmuutoksen lähtökohtana on kiinteistön omistajien tarve jakaa tontti. Nykyiset rakennusoikeudet säilyvät ennallaan. Kaavanmuutoksella tarkistetaan tonttijako siten, että se mahdollistaa rakennusoikeuksien jaon tonttien kesken nykytilanteen mukaisesti ja päivitetään pysäköintipaikkannormi yleiskaavan mukaiseksi.

Asemakaavanmuutos on luonteeltaan tekninen ja vaikutuksiltaan vähäinen.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 TUNNISTETIEDOT	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.5 ASEMAKAAVATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1. KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1. Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut	18
5.2 ALUEVARAUKSET	18
5.3.1 Korttelialueet	18
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	21
5.7 NIMISTÖ	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	22
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	22
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	22
7 YHTEYSTIEDOT	23

LIITTEET:	Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	Liite 2	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy:n tontinjakosuunnitelma (2022)
- Kantakaupungin osayleiskaava 2040, KV 17.6.2019 § 75
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä huhtikuuta päivättyä asemakaavakarttaa, kaavanumero 1010.

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin Savilahden (01) kaupunginosan korttelin 6 tonttia nro 8.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Mikkelin kaupungin Savilahden (01) kaupunginosan korttelin 6 tontit **10 ja 11**.

Alueen sijainti ja laajuus

Alue sijaitsee Mikkelin kaupungin ydinkeskustassa, torin itäpuoleisessa korttelissa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Porrassalmenkatuun ja toriin, pohjoisessa Hallituskatuun, idässä Asemanrinteen puistoon, suojeltuun asuinrakennukseen ja etelässä tonttiin nro 9. Suunnittelualueen laajuus on noin 6064 m².



Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa. Kaava-alueen raja on lisätty punaisella viivalla.

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa tontin rakennusoikeus nykyisen toteutuneen tilanteen mukaisesti ja muodostaa kaksi erillistä tonttia. Kaavalla ei lisätä alueen rakennusoikeutta. Kaavassa esitetään keskustatoimintojen korttelialueelle sitova tonttijako.

Suunnittelualue on kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 ydinkeskustan keskustatoimintojen (C-2) aluetta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suur-Savon Osuuspankki on käynnistänyt asemakaavoituksen ja tilannut alueen kehittämistä palvelevan asemakaavan laajennuksen laadinnan Sitowise Oy:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävillä.

lä 15.2.2023- 17.3.2023. Nähtävilläolosta kuulutettiin Mikkelin kaupungin Internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä. Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta pyydettiin asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan, Savilahden korttelin 6 tonttia 8.

Asemakaavassa muodostuu 1. kaupunginosan, Savilahden korttelin 6 tontit 10 ja 11.

Asemakaavan laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Mikkelin kanta-kaupungin osayleiskaavaan sekä alueella tehtyihin selvityksiin. Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa tonttien ja rakennusoikeuden jakaminen toteutuneen tilanteen mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin ydinkeskustassa ruutukaava-alueella, torin ja matkakeskuksen välissä, Savilahden (1.) kaupunginosassa. Alue käsittää korttelin 6 tontin 8, ja se rajautuu lännessä Porrassalmenkatuun ja toriin, pohjoisessa Hallituskatuun, idässä Asemanrinteen puistoon sekä suojeltuun asuinrakennukseen ja etelässä tonttiin nro 9. Suunnittelualueen laajuus on noin 6064 m².

Suunnittelualueen ympäristö on Mikkelin palveluiden ja liiketilojen ydinaluetta. Torin ympäristössä sijaitsee lukuisia liikkeitä ja toimistoja, sekä pohjoislaidalla ostoskeskus Stella. Porrassalmenkadulla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee joukkoliikenteen solmukohta, josta kaikki paikallisliikenteen linjat pysähtyvät.



Ilmakuva vuodelta 2010. Kaava-alueen raja on lisätty punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentunutta Mikkelin kaupungin keskustaa, eikä kaavoitettavalla alueella ole varsinaista luonnonympäristöä. Asemanrinne suunnittelualueen itäpuolella muodostaa tärkeän, vakiintuneen keskustaviheralueen.

Keskusta-alueen linnuston muodostavat tyypilliset kulttuurin seuralaislajit. Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Pursialan pohjavesialueella.

Suunnittelualueen maasto viettää itään kohti järveä. Maanpinta vaihtelee noin tasojen +86 ja +89 välillä (N2000).

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin Mikkelin keskusta-alueelle tyypillistä hiekkaisista maaperästä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Mikkelin väkiluku on noin 52 583 asukasta (Mikkelin kaupungin nettisivut, 9.2.2023).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungin hallinnollisessa keskustassa ruutukaava-alueella, kaupallisten ja julkisten palveluiden ytimessä. Suunnittelualue on osa kortteliä, jossa sijaitsee asuin-, toimisto- ja liiketilarakennuksia.

Rakennuskanta

Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Alueella sijaitsee eri aikakausina rakentuneita rakennuksia. Alueella sijaitseva Osuuspankin talo valmistui vuonna 1955 (suunn. Niilo Kokko ja Kauko Kokko), jolloin pankki siirsi yhä laajentuneen toimintansa nykyisin vakiintuneelle paikalle Porrassalmenkatu 19:ta. Forumin talo osoitteessa Porrassalmenkatu 21 on vuodelta 1962 (suunn. Sirkka ja Aarne Piirainen). Korttelin sisäpihan puolella sijaitsee pysäköintikansi, jonka kiinteistöt jakavat.



Näkymä Hallitustorin reunalta kohti kaavamuutosalueen kortteliä. Valokuva: Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen

Molempien rakennusten Porrassalmenkadun puolelle asettuvat päämassat ovat kuusikerroksisia ja kuuluvat kaupungin korkeimpiin rakennuksiin. Ne edustavat oman aikansa tyylipuhdasta rationaalista arkkitehtuuria.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee Mikkelin kaupungin ruutukaavakeskustan ytimessä kattavien palveluiden äärellä. Suunnittelualue on osa palveluiden ydinaluetta. Kaupungin keskusta on merkittävä työpaikkojen ja liiketoimintojen keskittymä.

Virkistys

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse virkistyskäyttöön tai liikuntaan soveltuvia alueita. Mikkelin urheilupuisto Urski sijaitsee noin 400 m päässä suunnittelualueelta. Lähimmät ulkoilureitit sijaitsevat Urpolassa noin 1,5 km päässä.

Liikenne

Kaava-aluetta ympäröi yksi keskustan pääkaduista, Porrassalmenkatu sekä kaupungin ainoa kävelykatu, Hallituskatu. Porrassalmenkadulla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee joukkoliikenteen pääpysäkit.

Suunnittelualueesta kaakkoon, alle kilometrin päässä kulkee valtatie 5. Mikkelin päärautatieasema sijaitsee alle sadan metrin päässä alueen itäpuolella.

Yleiskaavan mukaan sovelletun päivitetyn pysäköintinormin mukaisesti, alueella sijaitsevien rakennusten pysäköintipaikat saadaan sijoitettua pysäköintikannan alle korttelin sisäosaan. Osa paikoista voidaan tarvittaessa sijoittaa myös lähistöllä sijaitseviin pysäköintihalleihin.

Kunnallistekniikka

Alue sijaitsee valmiin infran äärellä.

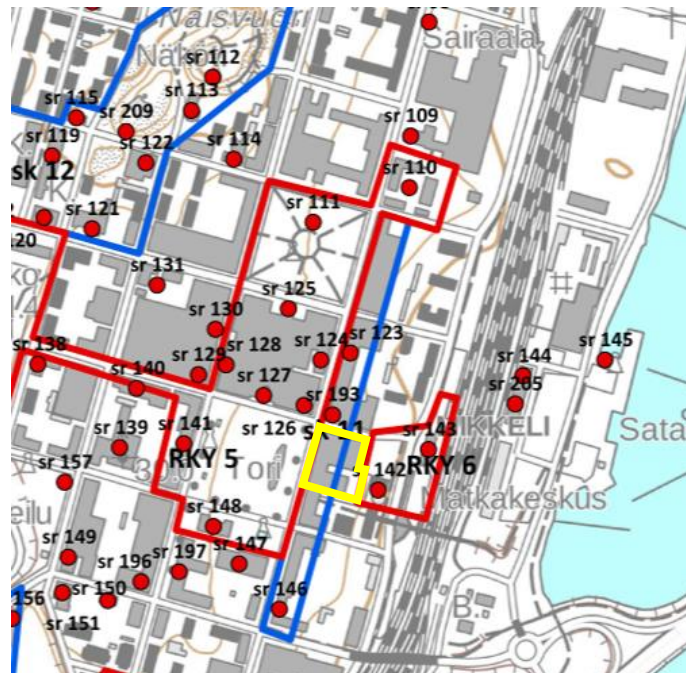
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita, kulttuuriympäristöjä tai perinnemaisemakohteita. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen on RKY 5 alue, eli valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kantakaupungin osayleiskaava 2040 laatimisen ohessa on kartoitettu keskustan alueen kulttuuriympäristöarvoja. Suunnittelualueen länsireunan 6-kerroksiset kerrostalot ovat osa paikallisesti arvokasta Porrassalmenkadun korkeaa katujulkisivua.

Alue rajautuu idässä paikallisesti arvokkaaseen ja asemakaavassa suojeltuun Mannerheimintie 12 uusklassistiseen asuinrakennukseen sekä sirpalesuojaan. Sirpalesuoja liittyy suojeltuun VR:n entiseen asuinrakennukseen sekä rautatieliikenteen historiaan Mikkelissä erityisesti toisen maailmansodan aikana.

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännekohteita.



Ote kantakaupungin osayleiskaava 2040 Kartasta 5 Kulttuuriympäristö. Kaava-alueen raja on lisätty keltaisella.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustatointojen alueelle. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty alla olevalla kartalla punaisella nuolella.



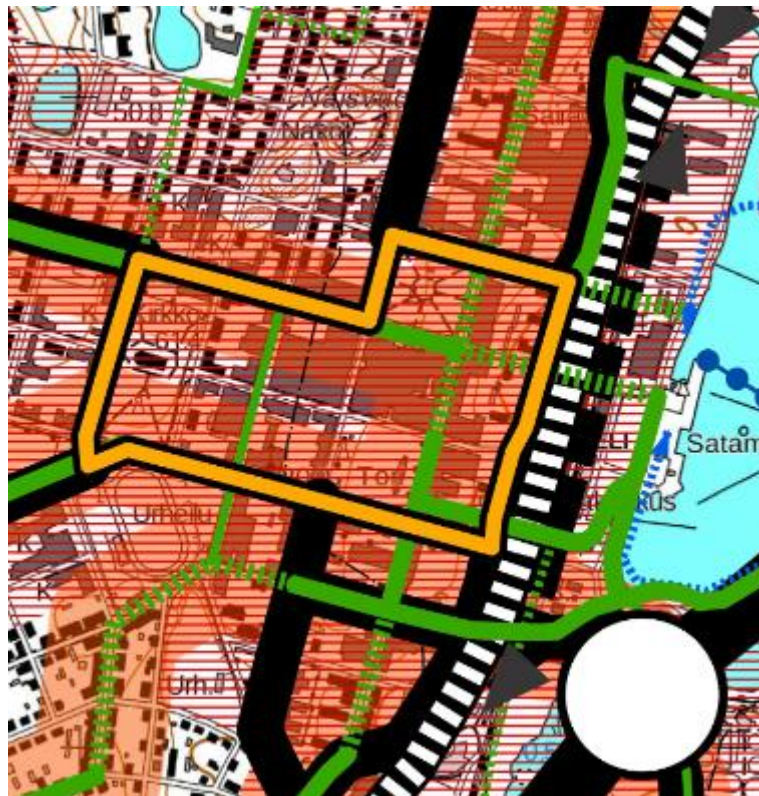
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2010). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella nuolella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen kantakaupungin osayleiskaava 2040 (2019). Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

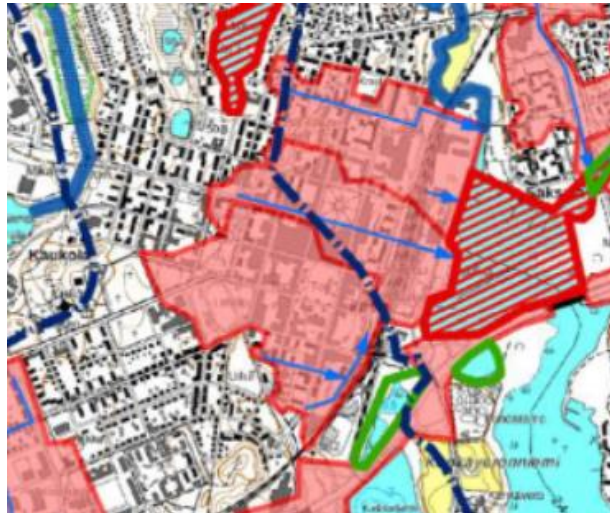
Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan ydinkeskustan keskusta-toimintojen alueeksi (C-2). Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.

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 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. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee pyöräilyn pääreitti.



Liikenteen teemakartta.

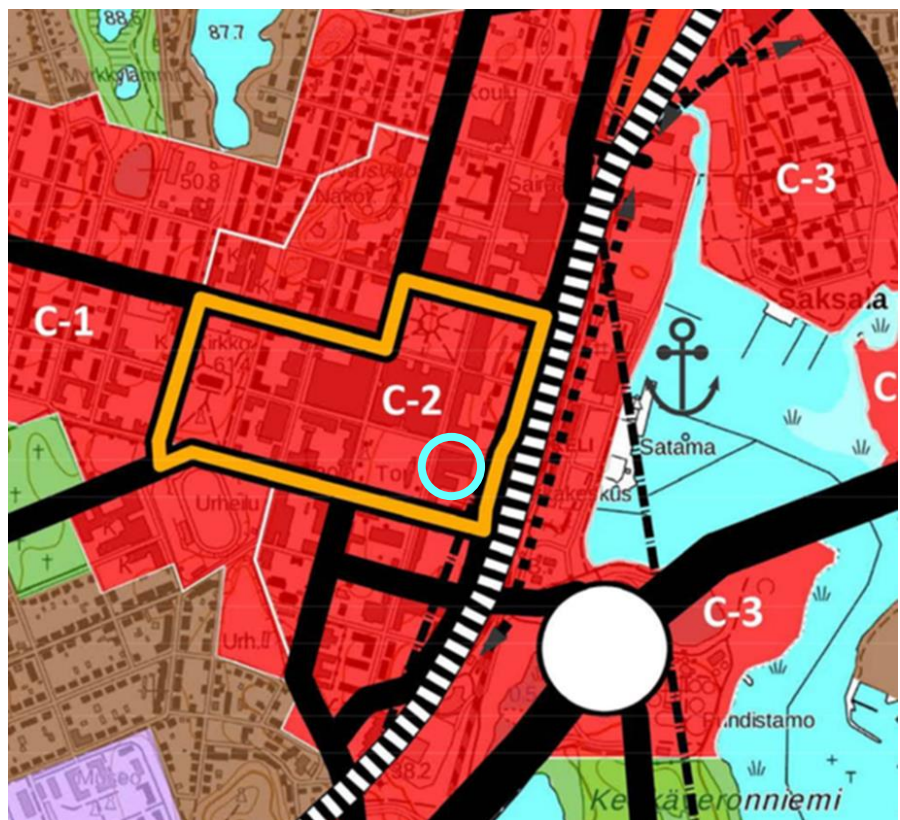
Vesitalous -teemakartassa määrätään, että suunnittelualueella hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.



Vesitalous- teemakartta.

Kulttuuriympäristö -teemakartassa suunnittelualueen länsireuna on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue rajautuu Mikkelin hallitustoriin, joka on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen itäreunalla sijaitsee asemakaavassa suojeltu VR:n entinen asuintalo. Viherrakenne, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat -teemakartoilla ei ole suunnittelualueutta koskevia määräyksiä.

Lisätietoa yleiskaavasta: <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040/>

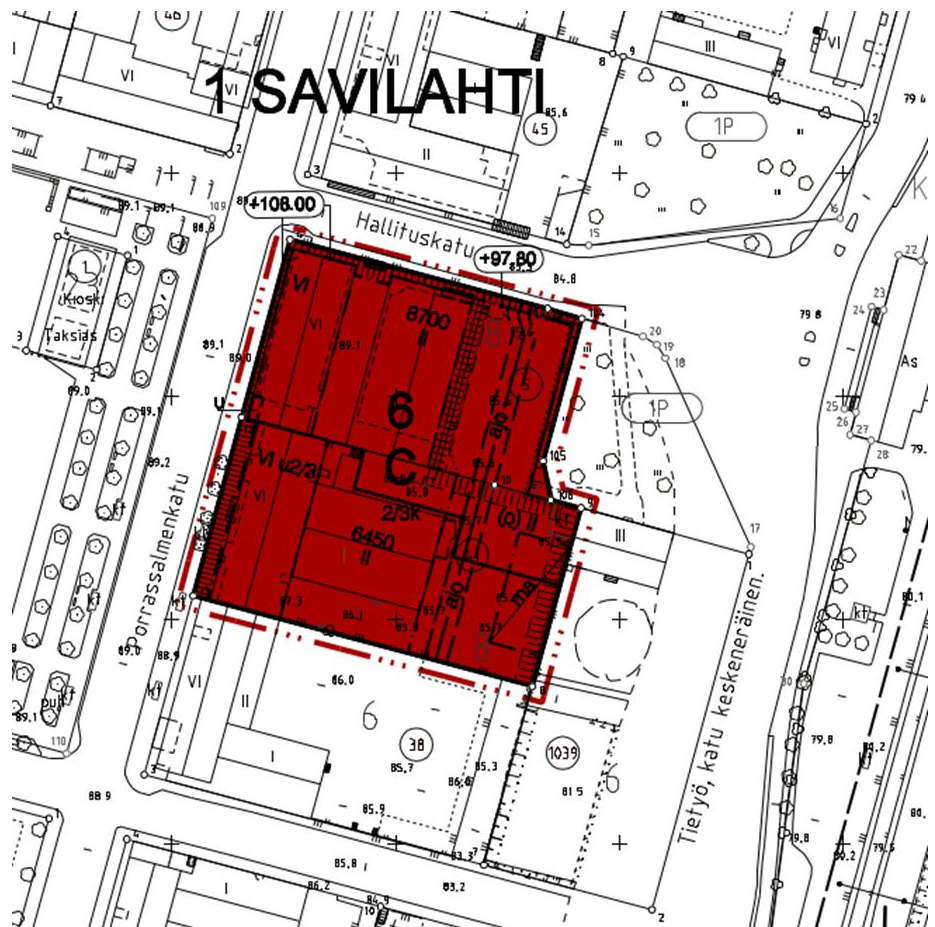


Ote oikeusvaikutteisesta kantakaupungin osayleiskaava 2040 (2019) Yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on lisätty vaaleansinisellä ympyrällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.8.2006 lainvoiman saanut asemakaava numero 839. Alue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi. Aluetta saa käyttää keskusta-alueelle soveltuviin toimintoihin kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon ja asumiseen. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.

Sallittu rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 15 150 km², joka on osoitettu pohjoispuoliselle tontille 8700 km² ja eteläiselle 6450 km². Sallittu kerrosluku vaihtelee II-VI välillä. Korttelin länsiosaan Porrassalmenkadun varteen on merkitty yleinen jalankululle varattu alueen osa. Korttelin itäpuolella kulkee alueen läpi kulkeva sijainniltaan ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu reitti. Alueen kaakkoiskulmaan on merkitty maanalainen tila. Alueen läpi Hallituskadulta korttelin keskelle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys.



Ote ajantasakaavasta (2006).

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2017 (§ 43) ja on tullut voimaan 1.7.2017.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Kiinteistö- ja tonttirekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalveluiden yksikkö. Sitova tonttijako tehdään asemakaavanmuutoksen valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartan on toimittanut maanomaisuuspalvelut tammi-kuussa 2023. Pohjakartta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukaisesti. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Muut suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy on laatinut tontinjakosuunnitelman (2022), jota käytetään asemakaavan suunnittelun lähtökohtana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen suunnittelu on lähtenyt käyntiin maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa tontin rakennus-oikeus nykyisen toteutuneen tilanteen mukaisesti ja muodostaa kaksi erillistä tonttia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituksen vierille tulosta on tiedotettu MRL 63§:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 15.2.2023.

Kaavamuutoksen laatimisesta on sovittu kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa 12.1.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Mikkelin vesilaitos
- Etelä-Savon Energia oy
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- Teleoperaattorit

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 15.2.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.2.-17.3.2023. Nähtävilläolosta tiedotettiin julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotettiin. Osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Saadut mielipiteet ja vastineet niihin ovat seuraavassa referoituina:

27.2.2023 Telia Finland Oyj/Tampere: Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään.

Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maarakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta erityisiä toimenpiteitä kaavaa silmällä pitäen. Asemakaavan muutoksen alaisella / kahdeksi tontiksi jaettavilla kiinteistöillä ei olla tämän kaavanmuutoksen johdosta suunnittelemassa eikä toteuttamassa sellaista lisä- tai muutusrakentamista, joka vaikuttaisi Telian infraan.

8.3.2023 Mikkelin Kiinteistöyhtiö Isännöitsijä

Asunto Oy Mikkelin Asemarinne, Raatihuoneenkatu 3 ja Asunto Oy Mikkelin VeturiPuisto, Raatihuoneenkatu 1 haluavat saattaa kaavoitukseen tietoon alla olevan asian otettavaksi huomioon esitettyssä kaavamutoksessa ja sen seurauksena tapahtuvassa tonttijaossa.

Yhtiöiden, Mikkelin kaupungin sekä nyt kaava-alueen tonttien osalta on aikaan tehty erillinen rasitesopimus tonttien kulkuoikeuksista osana hallinnanjako-sopimusta, päivätty 18.11.2014. Sopimuksesta on toimitettu kopio Kalle Rainalle sähköposti 23.2.2023.

Taloyhtiöt edellyttävät, että tehty rasitesopimus siirretään koskemaan uusia perustettavia tontteja osana kaavoitusta tai viimeistään tonttien muodostamisen yhteydessä ja että rasitesopimuksen mukaisesta kuluuhyteydestä nyt kaava-alueen tonteille todetaan selkeat kustannusosuudet niin kulkuyhteyden kunnossapidon kuin tarpeetonta kulkemista rajoittavan puomin osalta. Lisäksi taloyhtiöt pyytävät erikseen kaavoitusta arvioimaan onko em. sopimuksissa mainittu kulkuyhteysrasite edelleen tarpeellinen, koska tonteille on toinen liittymä Hallituskatu 3 kautta.

Yhtiöiden puolesta asiaa hoitaa yhtiön isännöitsijä Martti Lokka, Mikkelin Kiinteistöyhtiö, Mikonkatu 3, 50100 MIKKELI.

Vastine: Merkitään tiedoksi, rasitteet tätä asemakaavanmuutosta koskien on merkitty muutettavaan asemakaavaan, ja että ne tulee merkitä tonttia jaettaessa koskemaan muodostettavia tontteja.

Mikkelin kiinteistöyhtiön huomautuksia koskevien kiinteistöjen asemakaavaa ei olla tässä asemakaavanmuutoksessa muuttamassa, johon vastaavat kulkurasitteet on myös merkitty, joten ne säilyvät ennallaan.

Kulkuyhteys kiinteistön 491-1-6-9 kautta rasitesopimuksen ja asemakaavan mukaisesti on edelleen tarpeellinen, molempien kiinteistöjen KOY Porrasalmenkatu 19 ja Mikkelin Forum Oy:n tavaraj- ja huoltoliikenne sitä edellyttävät.

Kiinteistön 491-1-6-9 kautta oleva kulkurasite on huomioitu ja mainittu jaettavan kiinteistön rasitesopimuksessa ja esitetty jaettavan kiinteistön rasitesopimusten liitepiirustuksessa.

22.3.2023 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Asemakaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty tarpeellisella tavalla sen lähtökohdat, tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavaprosessin tavoitteellinen aikataulukaus. Osalliset sekä heidän vaikutusmahdollisuutensa selviävät OAS:sta. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

Asemakaavamuutoksen tavoite on ensisijaisesti tekninen, eikä esim. uutta rakennusoikeutta kaavassa osoiteta. Alue sisältyy Kantakaupungin osayleiskaavaan, jonka oikeusvaikutteisilla teemakartoilla 'kulttuuriympäristö' ja 'vesitalous' on merkintöjä määräyksiä, jotka on syytä päivittää tulevaan asemakaavaan asianmukaisella tavalla.

Vastine: Lisätään teemakarttoja sekä OAS:aan että kaavaselostukseen lau-

sunnossa toivotulla tavalla.

Ehdotusvaihe

Hyväksyminen

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään tarvittaessa lausunto-
menettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on jakaa tontin rakennusoikeus nykyisen toteutuneen tilanteen mukaisesti ja muodostaa kaksi erillistä tonttia. Kaavalla ei lisätä alueen rakennusoikeutta. Kaavassa esitetään keskustatoimintojen korttelialueelle tonttijako toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Työhön sisältyy voimassa olevan asemakaavan merkintöjen tarkistaminen ja autopaikkavaatimusten päivittäminen osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaava toteuttaa ylempiasteisten kaavojen antamia lähtökohtia.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotus (13.4.2023)

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaehdotus. Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy on tehnyt viite-suunnitelman, jonka pohjalta kaavamuutos on laadittu. Luonnoksessa esitetään sitova tonttijako ja jaetaan rakennusoikeus tonttien kesken toteutuneen tilanteen mukaisesti (9450 ja 5700 k-m²). Osallisilta saatava palaute kirjataan selostukseen ja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

4.5.2. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

15.2.2023	Asemakaavanmuutos vireille
15.2.-17.3.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
2.5.2023	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
10.5.-12.6.2023	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
xxx	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
xxx	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa esitetään sitovan tonttijaon mukaiset rajat sekä rakennusoikeuden jakaminen toteutuneen tilanteen pohjalta. Asemakaavamääräykset ja -merkinnät on tarkistettu ja autopaikkavaatimukset päivitetty kantakaupungin osayleiskaavaan perustuen.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 15 150 k-m² ja kokonaispinta-ala noin 6064 m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella ei muutu. Sitovalla tonttijaolla muodostuu kaksi tonttia, joiden pinta-alat ovat noin 3503 m² (Mikkelin Forum Oy) ja 2561 m² (Kiint. Oy Porrassalmenkatu 19). Muodostuvien tonttien tehokkuudeksi muodostuvat noin 2,2 ja 2,7.

Taloyhtiö	Nyk. rak. oik. k-m ²	Käytetty rakennusoikeus k-m ²	Uusi rak. oik. k-m ²	Uusi tonttitehokkuus e
Mikkelin Forum Oy	8700	9434,6	9450	2,7
Kiint. Oy Porrassalmenkatu 19	6450	4736,4	5700	2,2
YHTEENSÄ	15 150	14 171	15 150	

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee ruutukaavakeskustassa palveluiden ydinalueella. Alueen käyttötarkoitus C eli keskustatoimintojen korttelialue mahdollistaa sekä asumisen että keskusta-alueelle soveltuvien liike- ja työpaikkatoimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.

5.2 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, joka on varattu keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikeraentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon ja asumiseen. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.

Kaavassa muodostuu sitovan tonttijaon myötä korttelin 6 tontit 10 ja 11. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on jaettu tonteille toteutuneen tilanteen mukaan 5700 ja 9450 k-m².

Porrassalmenkadun puoleinen kerroskorkeus on VI- ja Hallituskadun varrella III-kerroksista. Sisäpihan puolella sallitaan II-kerroksinen rakentaminen. Lisäksi tontilla 10 saa VI-kerroksisen rakennuksen suurimman kerroksen alasta käyttää 2/3 ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Sisäpihan puolella sijaitsevan II-kerroksisen rakennusalan suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää 2/3 kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Ajo tontille tapahtuu Hallituskadulta, Mannerheimintieltä tai Raatihuoneenkadulta. Korttelin läpi kulkee sijainniltaan ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa. Porrassalmenkatua ja Hallituskatua reunustavat yleiselle jalankululle varatut alueen osat.

Korttelialueella on maanalaisia tiloja, jotka on merkitty kaavakarttaan. Jätesuojalle on varattu alueen osa sisäpihalta, suojellun rakennuksen (Mannerheimintie 12) vastaiselta seinustalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua rakennusalan rajaa, vesikaton korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.

Pysäköinti

Pysäköinti osoitetaan kantakaupungin osayleiskaavaan 2040 perustuen.

Asuminen

1 ap/130 k-m² pihapysäköinti

1 ap/150 k-m² rakenteellinen pysäköinti

Autopaikkoja voidaan osoittaa myös enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevista, kaupungin hyväksymästä pysäköintilaitoksesta. Kiinteistöllä on oltava sähköautovalmius.

Polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen tulee taata tonttialueen järjestelyissä käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 ppp/30 k-m².

Määräyksestä voidaan poiketa jos käyttötarkoitus edellyttää vähäisempää määrää.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava täydentää keskusta-alueiden nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Alue tukeutuu olemassa olevaan ja suunniteltuun rakentamiseen ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva tonttijärjestelyä koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen.

Liikenne

Sähköautovalmiuden velvoite edistää ja kannustaa kestävästä liikkumisesta kaupunkialueella. Pysäköintinormien muutos vähentää autopaikkatarvetta korttelialueella. Ajo tontille tapahtuu Hallituskadulta, Raatihuoneenkadulta tai Mannerheimintieltä.

Asuminen

Kaava sallii asuinrakentamisen alueella, eikä siihen kohdistu olennaisia vaikutuksia. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava sallii kattavasti erilaisia palvelumahdollisuuksia. Kortteliin voidaan sijoittaa keskusta-alueille soveltuvia palvelu-, toimisto- ja liikerakentamista, kulttuuri- ja viihdetoimintoja sekä hallintoa ja asumista.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää alueella erityistä huomiota. Alue on

tärkeää pohjavesialuetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, ilmastonmuutos ja luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin. Sähköautovalmius edistää kestävästä liikkumisesta alueella. Yleismääräyksissä rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä välttämättömiin kulkuteihin, huoltoon tai pysäköintiin, vihreytetään rakennusluvan yhteydessä hyväksytyn suunnitelman mukaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle maankäytölle. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa diskoja, tanssiravintoloita tai muuta tilaa, mikä voi aiheuttaa yöaikasta matalataajuisia melua. Toiminnan ja tilojen suunnittelussa on huomioitava yöaikaiselle matalataajuiselle melulle annetut ohjeet (sosiaali- ja terveysministeriön asumisohje 2003:1). Lisäksi asuntoja koskee rakenteellinen melu- ja värinämääräys, koska suunnittelualue kuuluu 60 dB:n melualueeseen ja Savon rata on lähellä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Keskustatoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon ja asumiseen. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



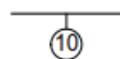
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupunginosan numero.

SAV

Kaupunginosan nimi.

6

Korttelin numero.

9450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

2/3k

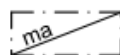
Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

VI u2/3

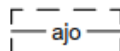
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ullakkorakentaminen ei saa oleellisesti muuttaa kattomuotoa ja räystäslinjat on säilytettävä entisellään.



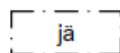
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.



Jätesuojalle varattu alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, asuntojen osalta pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m² tai rakenteellisenä 1 ap / 150 k-m². Autopaikkoja voidaan osoittaa myös enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevasta, kaupungin hyväksymästä pysäköintilaitoksesta. Kiinteistöllä on oltava sähköautovalmius.
- 2 § Tonttialueen järjestelyissä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 ppp/30 k-m². Määräyksestä voidaan poiketa jos käyttötarkoitus edellyttää vähäisempää määrää.
- 3 § Asuin- ja majoitus-, palvelu- ja toimistotiloissa on ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä. Rakenteissa on huomioitava rautatien ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä siten, että se ei kohtuuttomasti häiritse toimintaa.
- 4 § Mikäli rakennukseen sijoitetaan diskoja, tanssiravintoloita tai muuta tilaa, on huomioitava toiminnan ja tilojen suunnittelussa yöaikaiselle matalataajuiselle melulle annetut ohjeavrot (sosiaali- ja terveysministeriön asumisohje 2003:1). Lisäksi klo 22-02 aikaiset musiikista johtuvat melutasot asuntojen makuuhuoneissa on pyrittävä pitämään tason 25 dB(A) alapuolella.
- 5 § Ajoramppien ja näkyvien ilmanvaihtolaitteiden yms. teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.
- 6 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä välttämättömiin kulkuteihin, huoltoon tai pysäköintiin, vihreytetään rakennusluvan yhteydessä hyväksytyn suunnitelman mukaan. Jokaisella tontilla tulee olla ainakin kaksi säilyvää tai mahdollisimman kookkaana istutettua täyteen mittaansa kasvavaa puuta. Vaihtoehtoisesti istutuksina käyvät myös puumaiset pensaat tai vähintään 5 m:n korkuiseksi kasvava köynnösistutus.
- 7 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako, joka voidaan tehdä kolmiulotteisena.
- 8 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalan rajaa, vesikaton korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaluonnoksen osalta ei ole erillistä havainnekuvaa, koska käytännössä esitetyt muutokset toteutuneeseen tilanteeseen ovat vähäiset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman, asemakaavan toteuttaminen eli tonttijaon muutos voidaan tehdä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Mikkelin kaupunki. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

7 YHTEYSTIEDOT

Mikkelin kaupunki
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11
PL 33, 50101 Mikkeli
puh. 015 1941 (vaihde)

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
puh. 044 794 2525
sähköposti: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne

Kaavaa laativa konsultti:
Sitowise Oy
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

Jurkka Pöntys, YKS-615
puh. 0207476000
sähköposti: etunimi.sukunimi@sitowise.com

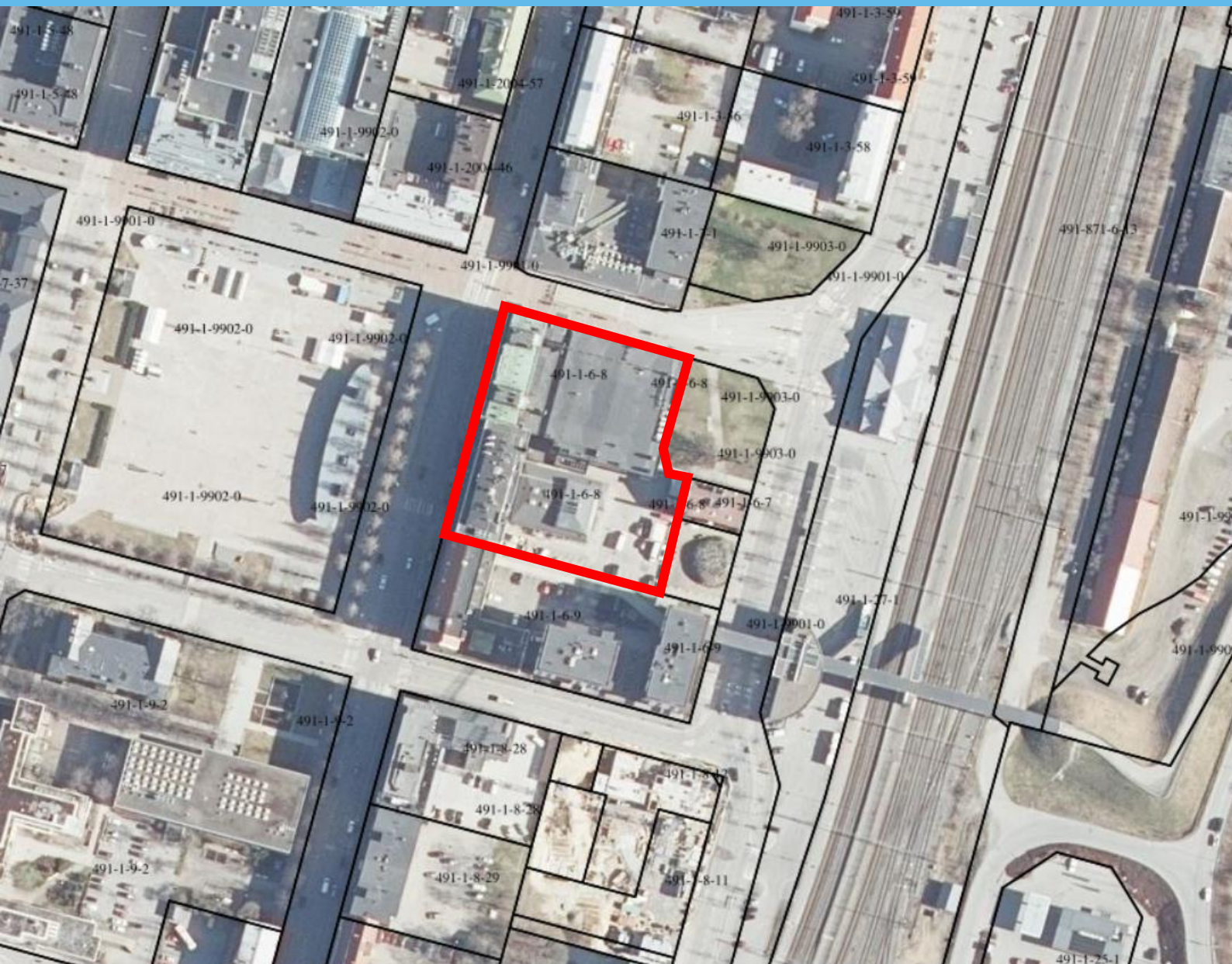
Lotta Syväniemi
puh. 0291705272
sähköposti: etunimi.sukunimi@sitowise.com

Lotta Syväniemi
Kaavan laatija

Jurkka Pöntys
Kaavan laatija

13.4.2023

MIKKELI



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 keskustaan kortteliin 6 tonttien 4 ja 5 alueelle. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan, Savilahden kiinteistön nro. 491-1-6-8.

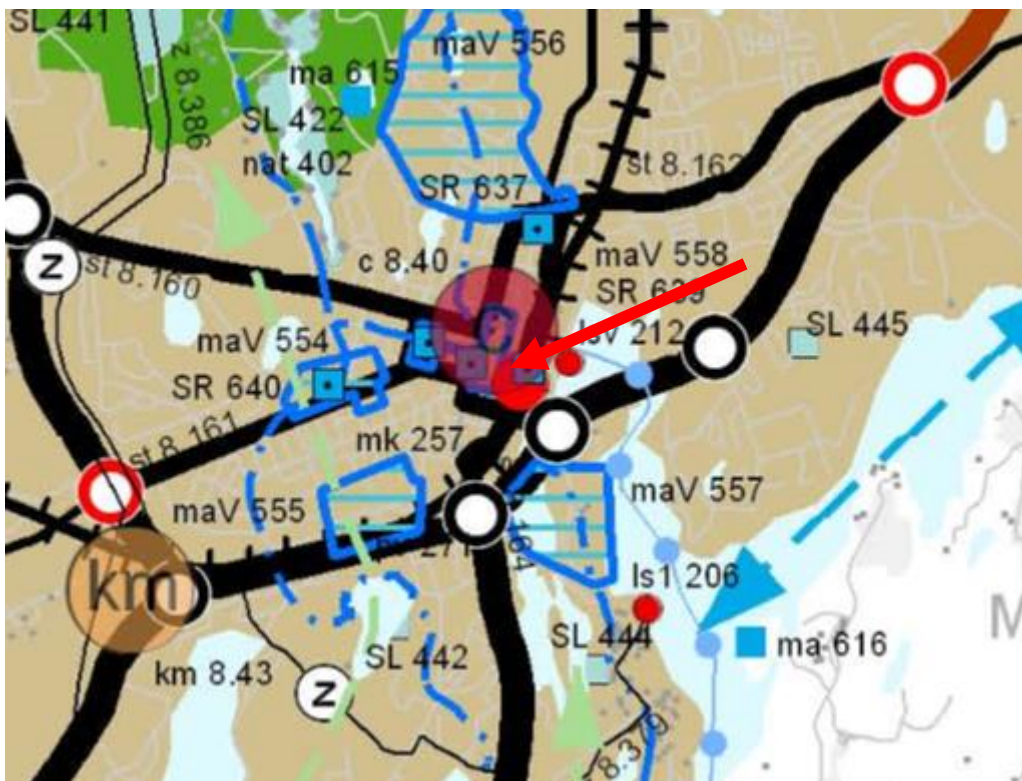
2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa tontin rakennusoikeus nykyisen toteutuneen tilanteen mukaisesti ja muodostaa kaksi erillistä tonttia. Kaavalla ei lisätä alueen rakennusoikeutta. Kaavassa esitetään keskustatoimintojen korttelialueelle sitova tonttijako toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). 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. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty alla olevalla kartalla punaisella nuolella.

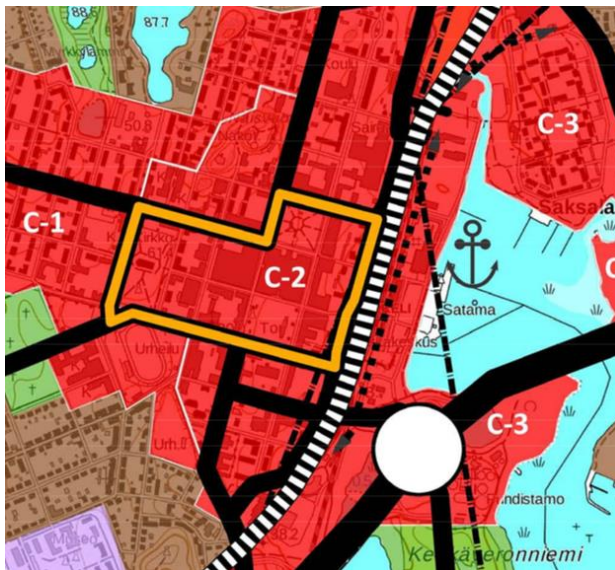


Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2010). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella nuolella.

3.2 Yleiskaava

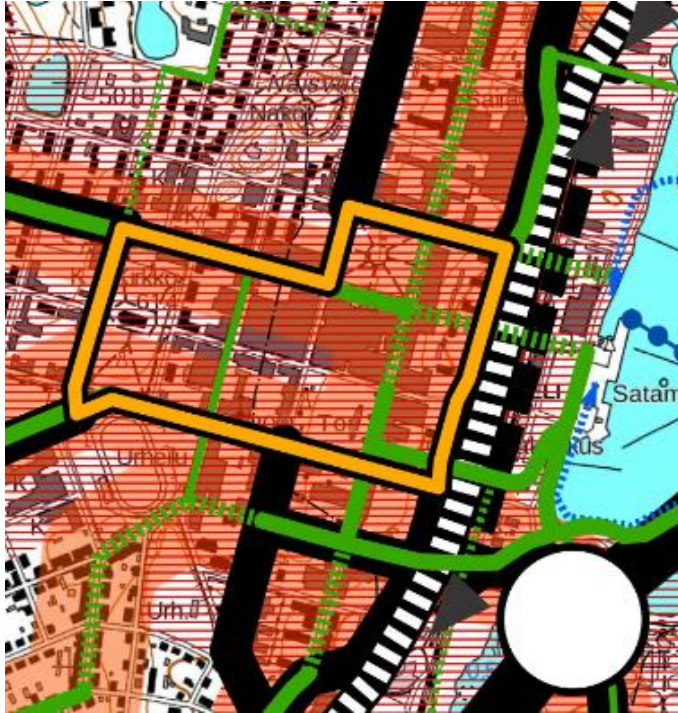
Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullut kantakaupungin osayleiskaava 2040. Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan ydinkeskustan keskustatointojen alueeksi (C-2). Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriötömyyteen.



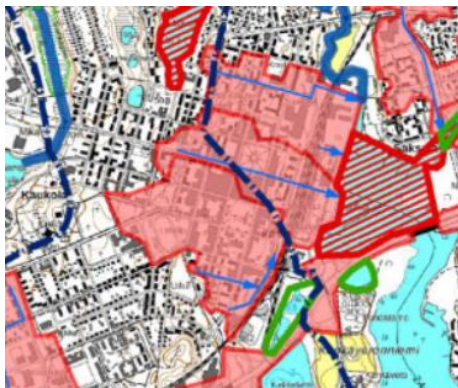
Ote kantakaupungin osayleiskaava 2040 (2019) Yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan vaaleansinisellä ympyrällä.

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. Hotelien, 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. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee pyöräilyn pääreitti.



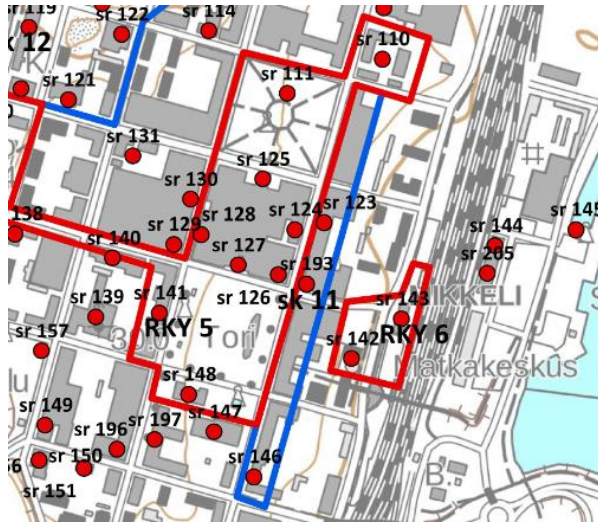
Liikenteen teemakartta.

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



Vesitalous- teemakartta.

Kulttuuriympäristö -teemakartassa suunnittelualueen länsireuna on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue rajautuu Mikkelin hallitustoriin, joka on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen itäreunalla sijaitsee asemakaavassa suojeltu VR:n entinen asuintalo.



Kulttuuriympäristö-teemakartta

Viherrakenne, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat -teemakartoilla ei ole suunnittelualueutta koskevia määräyksiä.

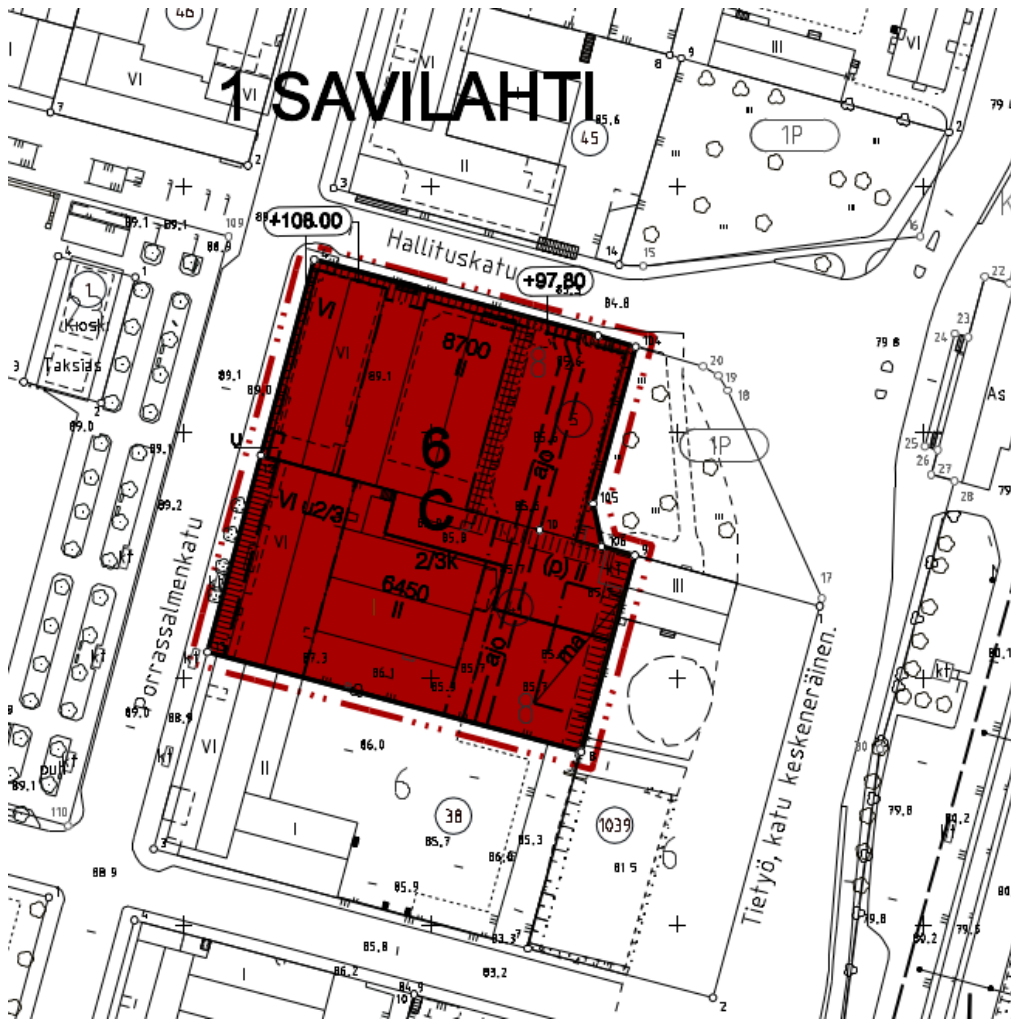
Lisätietoa yleiskaavasta: <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040/>



3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 17.8.2006 lainvoiman saanut asemakaava numero 839. Alue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi. Aluetta saa käyttää keskusta-alueelle soveltuviin toimintoihin kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon ja asumiseen. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.

Sallittu rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 15 150 km², joka on osoitettu pohjoispuoliselle tontille 8700 km² ja eteläiselle 6450 km². Sallittu kerrosluku vaihtelee II-VI välillä. Korttelin länsiosaan Porrassalmenkadun varteen on merkitty yleinen jalankululle varattu alueen osa. Korttelin itäpuolella kulkee alueen läpi kulkeva sijainniltaan ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu reitti. Alueen kaakkoiskulmaan on merkitty maanalainen tila. Alueen läpi Hallituskadulta korttelin keskelle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys.



Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 2006.

3.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

3.6 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 saatuun tietoon.

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

3.7 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy:n tontinjakosuunnitelma (2022).
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.

4. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit

5. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

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

5.1 Aloitusvaihe

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

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

5.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistellaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen sekä kaupungin verkkosivuille 14 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa lautakunnan hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

5.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunkikehityslautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Kaupunkikehityslautakunnan 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 hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua lautakunnan päätöksestä.

5.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

1 / 2023 Vireilletulokuulutus, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen kaavaluonnos nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

4 / 2023 Kaavaehdotus nähtäville 14 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

5 / 2023 Kaavan hyväksyminen (Kaupunkikehityslautakunta)

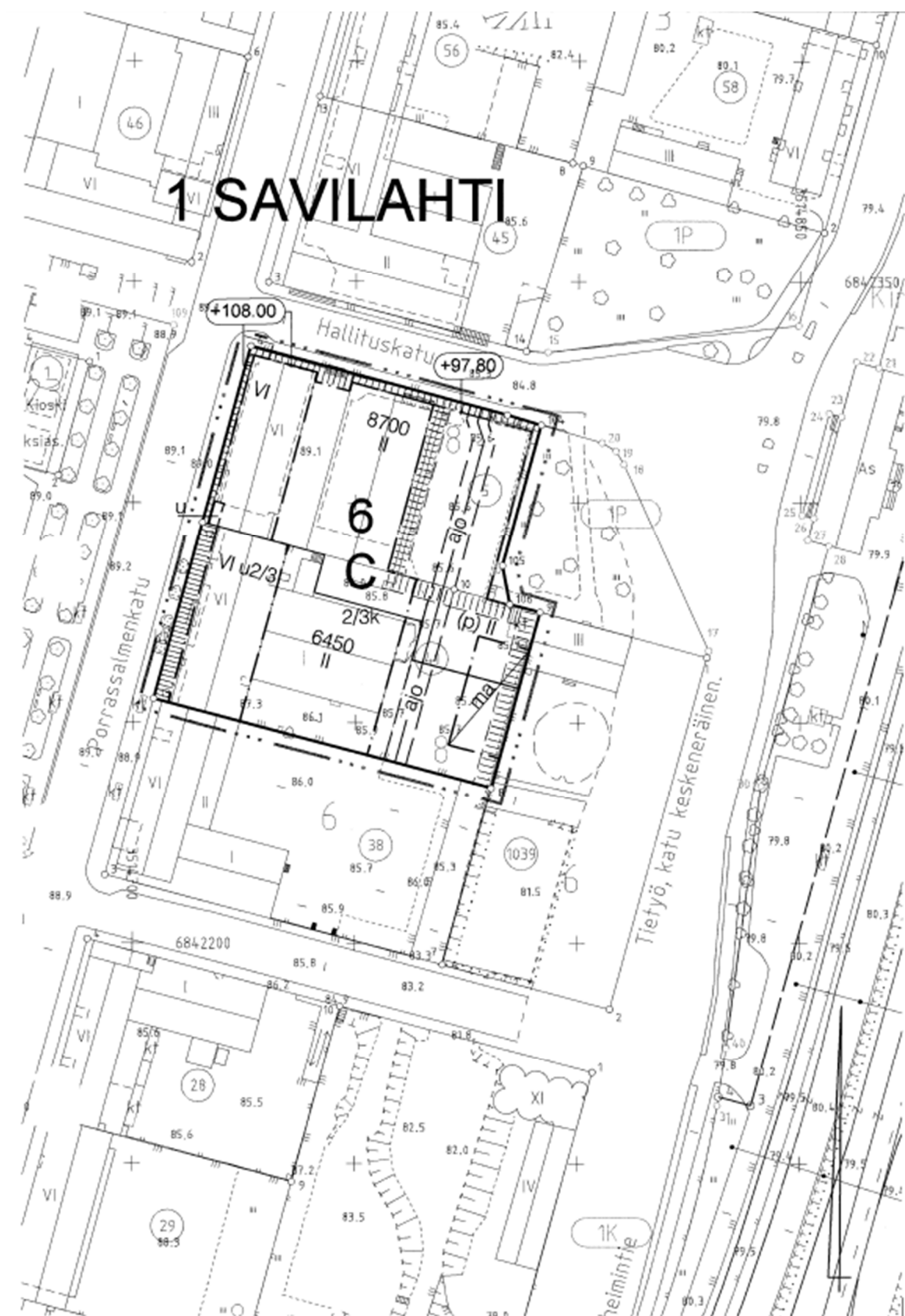
Yhteystiedot

Kaavan laatijat:
Sitowise Oy
Arkkitehdit
Jurkka Pöntys ja Lotta Syväniemi
p. 020 7476000
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

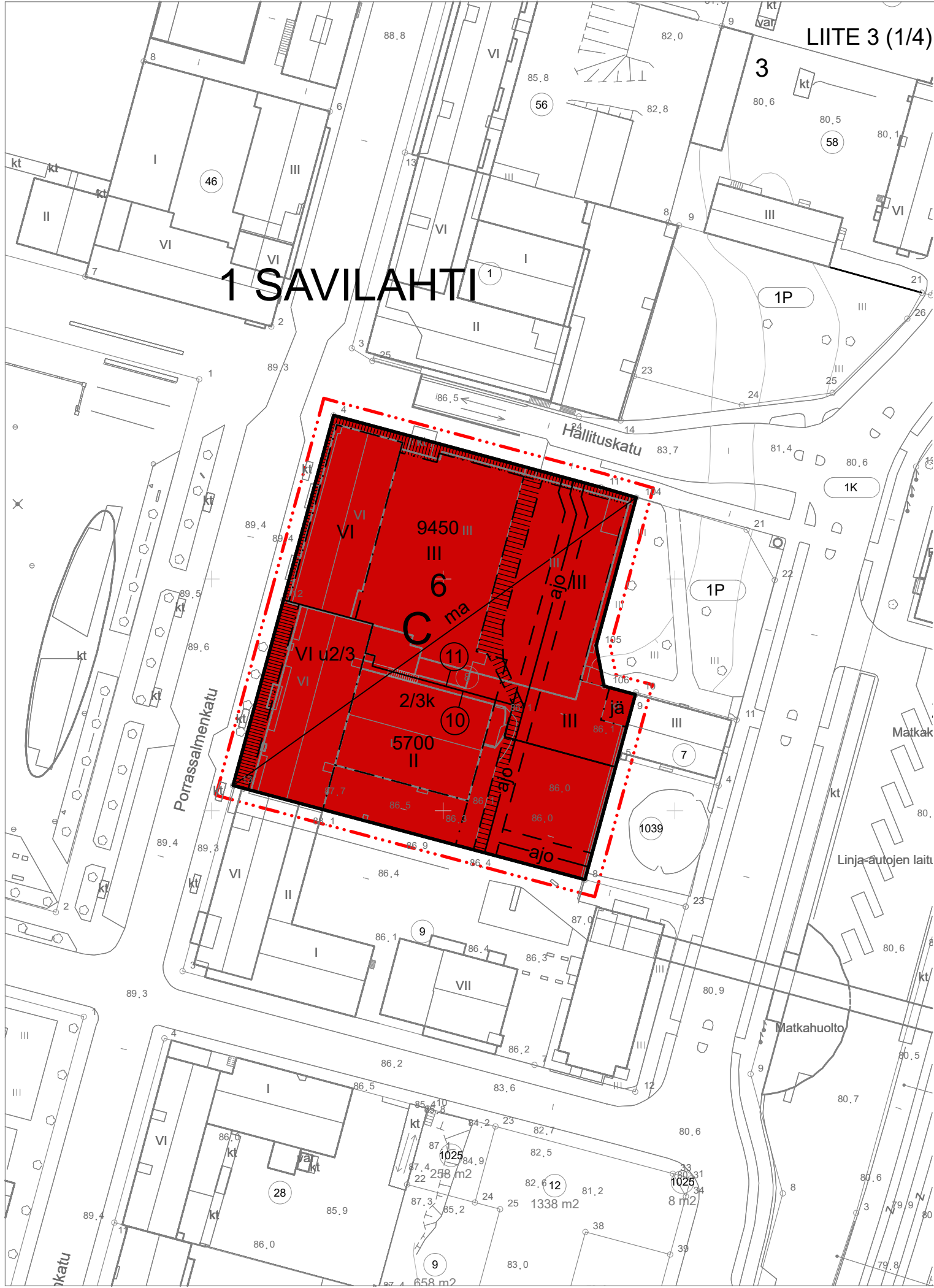
Mikkelin kaupunki
Maaherrankatu 9-11,
50101 Mikkel
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Päiväys 13.4.2023



Voimassa oleva asemakaava vuodelta 2006.

1 SAVILAHTI





Keskustatoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon ja asumiseen. Asuminen on sallittua toisesta kerroksesta ylöspäin.



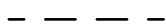
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



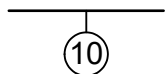
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupunginosan numero.

SAV

Kaupunginosan nimi.

6

Korttelin numero.

9450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

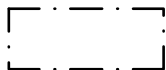
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3k

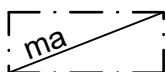
Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

VI u2/3

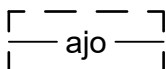
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ullakkorakentaminen ei saa oleellisesti muuttaa kattomuotoa ja räystäslinjat on säilytettävä entisellään.



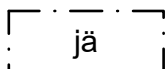
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.



Jätesuojalle varattu alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, asuntojen osalta pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m² tai rakenteellisenä 1 ap / 150 k-m². Autopaikkoja voidaan osoittaa myös enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevasta, kaupungin hyväksymästä pysäköintilaitoksesta. Kiinteistöllä on oltava sähköautovalmius.
- 2 § Tonttialueen järjestelyissä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 ppp/30 k-m². Määräyksestä voidaan poiketa jos käyttötarkoitus edellyttää vähäisempää määrää.
- 3 § Asuin- ja majoitus-, palvelu- ja toimistotiloissa on ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä. Rakenteissa on huomioitava rautatien ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä siten, että se ei kohtuuttomasti häiritse toimintaa.
- 4 § Mikäli rakennukseen sijoitetaan diskoja, tanssiravintoloita tai muuta tilaa, on huomioitava toiminnan ja tilojen suunnittelussa yöaikaiselle matalataajuiselle melulle annetut ohjearvot (sosiaali- ja terveysministeriön asumisohje 2003:1). Lisäksi klo 22-02 aikaiset musiikista johtuvat melutasot asuntojen makuuhuoneissa on pyrittävä pitämään tason 25 dB(A) alapuolella.
- 5 § Ajouramppien ja näkyvien ilmanvaihtolaitteiden yms. teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.
- 6 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä välttämättömiin kulkuteihin, huoltoon tai pysäköintiin, vihreytetään rakennusluvan yhteydessä hyväksytyn suunnitelman mukaan. Jokaisella tontilla tulee olla ainakin kaksi säilyvää tai mahdollisimman kookkaana istutettua täyteen mittaansa kasvavaa puuta. Vaihtoehtoisesti istutuksina käyvät myös puumaiset pensaat tai vähintään 5 m:n korkuiseksi kasvava köynnösistutus.
- 7 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako, joka voidaan tehdä kolmiulotteisena.
- 8 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalan rajaa, vesikaton korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.

MIKKELIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1010 EHDOTUS 1:1000

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan Savilahden korttelin 6 tonttia 8.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan Savilahden korttelin 6 tontit 10 ja 11.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 2.5.2023 §65

Nähtävillä	10.5. - 12.6.2023	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	X.X.XXXX	
Kaupunginhallitus hyväksynyt	X.X.XXXX	
Lainvoimainen	X.X.XXXX	
MIKKELIN KAUPUNKI Mikkelin Forum/Porrassalmenkatu 19-21 Asemakaavan muutos 1010	Päiväys	Mittakaava
	13.4.2023	1:1000
	Kaavan laatija: Lotta Syväniemi	
	Jurkka Pöntys YKS 615	

SITOWISE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	24.04.2023
Kaavan nimi	Mikkelin Porrassalmenkatu 19-21		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1010
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6064	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6064

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

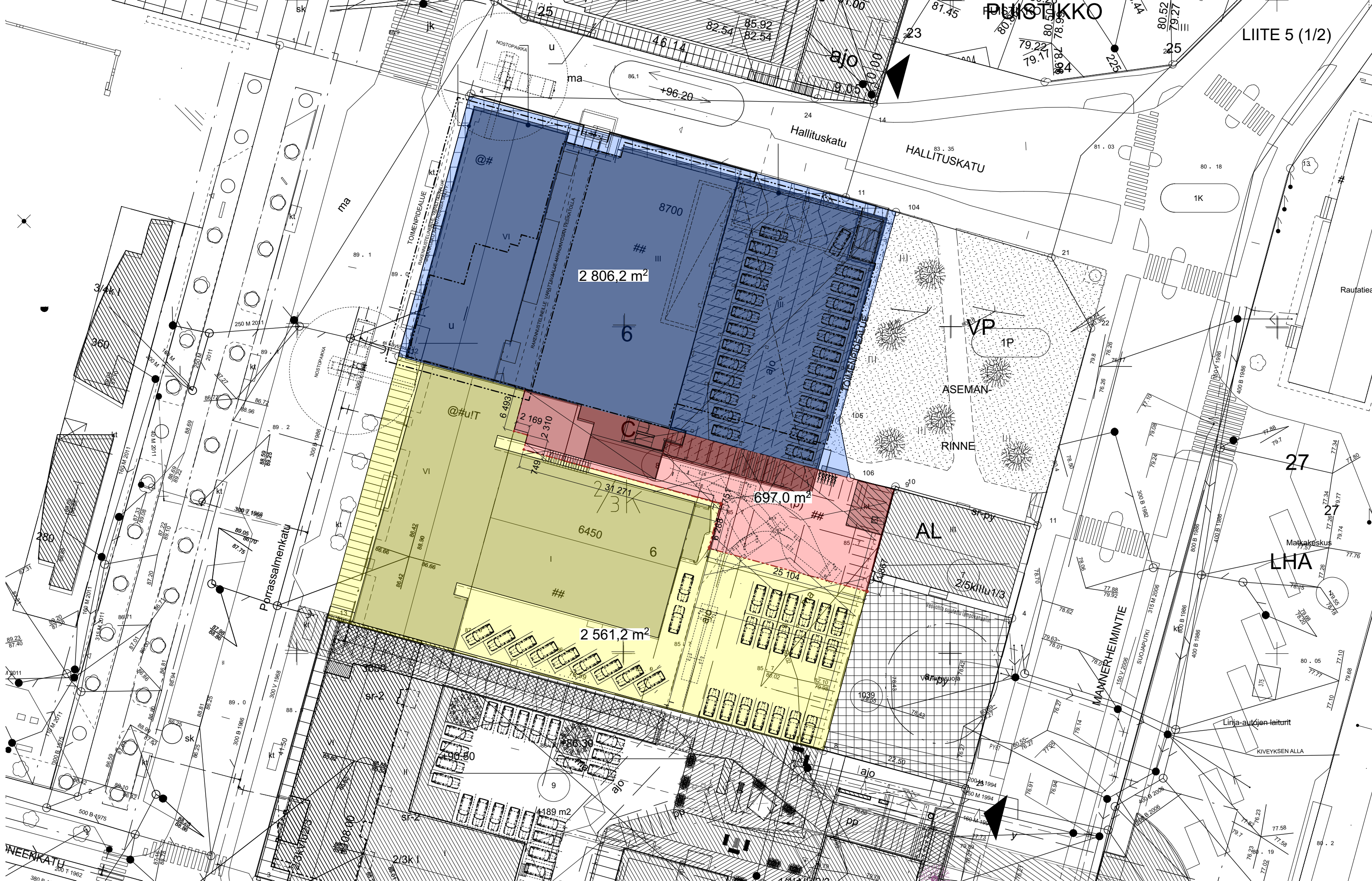
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6064	100,0	15150	2,50		0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,6064	100,0	15150	2,50		0
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	0,6064	100,0	15150	2,50		0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,6064	100,0	15150	2,50		0
C	0,6064	100,0	15150	2,50		0
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



2737 m2

1299 m2

~~6064 m²~~

6

4189 m²

331 m²

610 m²

Hallituskatu

Porrassalmenkatu 19-21 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo aikana 15.2. – 17.3.2023 saadut lausunnot ja mielipiteet.	
Etelä-Savon elinkeino ja ympäristökeskus Lausunto asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta; Mikkeli, asemakaavan muutos 1. kaupunginosa, Savilahti, 491-1-6-8, Porrassalmenkatu 19-21 Asemakaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty tarpeellisella tavalla sen lähtökohdat, tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavaprosessin tavoitteellinen aikataulutus. Osalliset sekä heidän vaikutusmahdollisuutensa selviävät OAS:sta. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n takia. Asemakaavamuutoksen tavoite on ensisijaisesti tekninen, eikä esim. uutta rakennusoikeutta kaavassa osoiteta. Alue sisältyy Kantakaupungin osayleiskaavaan, jonka oikeusvaikutteisilla teemakartoilla `kulttuuriympäristö` ja `vesitalous` on merkintöjä määräyksiä, jotka on syytä päivittää tulevaan asemakaavaan asianmukaisella tavalla.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi
Telia Finland Oyj Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi

Asunto Oy Mikkelin Asemanrinne, Asunto Oy Mikkelin Veturiapuisto, Asunto Oy Mikkelin Asemanrinne, Raatihuoneenkatu 3 ja Asunto Oy Mikkelin Veturiapuisto, Raatihuoneenkatu 1 haluavat saattaa kaavoituksen tietoon alla olevan asian otettavaksi huomioon esitetyssä kaavamutoksessa ja sen seurauksena tapahtuvassa tonttijaossa. Yhtiöiden, Mikkelin kaupungin sekä nyt kaava-alueen tonttien osalta on aikana tehty erillisen rasitesopimus tonttien kulkuoikeuksista osana hallinnanjakosopimusta, päivätty 18.11.2014. Sopimuksesta on toimitettu kopio Kalle Ränälle 23.2.2023. Taloyhtiöt edellyttävät, että tehty rasitesopimus siirretään koskemaan uusia perustettavia tontteja osana kaavoitusta tai viimeistään tonttien muodostamisen yhteydessä ja että rasitesopimuksen mukaisesta kulkuyhteydestä nyt kaava-alueen tonteille todetaan selkeät kustannusosuudet niin kulkuyhteyden kunnossapidon kuin tarpeetonta kulkemista rajoittavan puomin osalta. Lisäksi taloyhtiöt pyytävät erikseen kaavoitusta arvioitu em. sopimuksissa mainittu kulkuyhteysrasite tarpeellinen, koska tonteille on toinen liittyvä Hallituskatu 3 kautta.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi. Mielipiteessä esitetyt asiat on ilmoitettu hankkeeseen ryhtyville kiinteistön omistajille. Mielipiteessä mainitut kulkuyhteysrasitteet sijoittuvat viereiselle asemakaava-alueelle. Kaavassa osoitettuja rasitteita ei muuteta tässä asemakaavan muutoksessa. Kulkuyhteysrasitteista ja kustannuksien jaosta on sovittava kiinteistöjen välisillä keskinäisillä sopimuksilla. Sopimukset on mahdollista siirtää koskemaan uusia muodostettavia tontteja.
--	---