

MIKKELIN KAUPUNKI

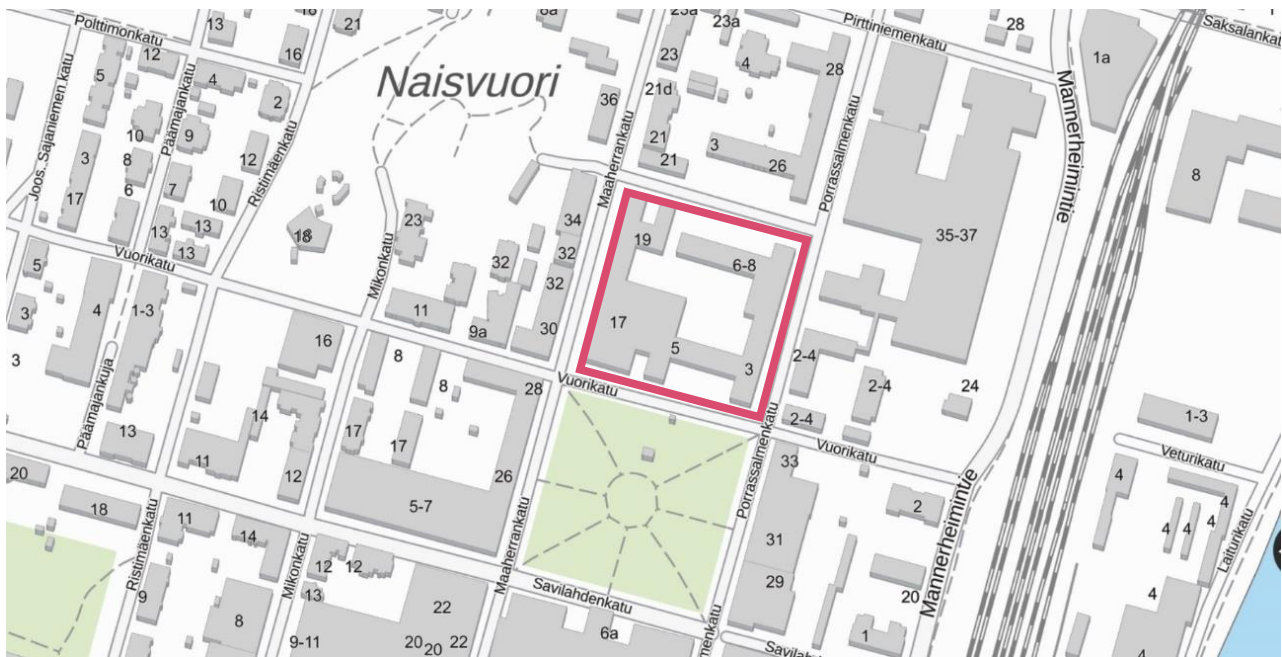
0988

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli
Kaupunginarkkitehti Ilkka Tarkkanen
e-mail: ilkka.tarkkanen(at)mikkeli.fi



KORTTELI 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	12.2.2020, päivitetty 17.2.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	19.11.2020 §141
KAVALUONNOKSET NÄHTÄVILLÄ	2.12.2020-31.3.2021
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	25.5.2021 §77
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	19.9.2023 § 113
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	2.10.2023 § 302
KAAVAHDOTUS NÄHTÄVILLÄ	11.10.-3.11.2023
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	27.5.2024 §162
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	10.6.2024 §62
LAINVOIMAINEN	



2.5.2023

SYNOPSIS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden erityisesti mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen.

Kaava on tullut vireille 12.2.2020. Vireilletulon jälkeen pandemia ja Ukrainan sota sekä korkotason nousu ovat merkittävästi vaikuttaneet Mikkelin asuinrakentamisen markkinoihin. Lisäksi hallituksen tavoitteet kiinteistöveron uudistuksesta ovat vaikuttaneet kaavan alkuperäisten tavoitteiden päivittämiseen. Taloyhtiöiden pyynnöstä kaupunki selvitti kiinteistöveron vaikutusta ydinkeskustan tonteille. Selvityksessä todetaan, että asuinkerrostalotonttien verotusarvot perustuvat rakennusoikeuden määrään. Jos kaavamuutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus lisääntyy, lähtökohtaisesti tontin verotusarvo kasvaa. Verotukseen on mahdollista hakea tietyin edellytyksin alennusta, mutta sen myöntämisestä ei voi olla varmoja ja se saattaa edellyttää aktiivista edunvalvontaa taloyhtiöiltä, joka aiheuttaa kustannuksia. Kiinteistöverouudistuksen vaikutukset ovat tässä vaiheessa vielä arvailujen varassa. Tähän perustuen sovittiin, että tutkitaan n. 4 800 kem täydennysrakentamisen vaikutuksia ja merkitään se kaavakarttaan omalla merkinnällään, mutta jätetään rakennusoikeus vuoden 1976 asemakaavan tasolle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 § mahdollistaa asemakaavan muutoksen laatimisen vaiheittain. Tällöin asemakaavamuutos koskee vain jotain tiettyä osakokonaisuutta esimerkiksi rakennusoikeuden lisäämistä. Taloyhtiöt voivat tulevaisuudessa päivittää rakennusoikeuden määrän vastaamaan kaavamuutoksessa tutkittua rakennusoikeuden määrää. Se on osoitettu nykyisessä kaavakartassa omalla merkinnällään. Kaavamuutoksen vaikutusten katsotaan tällöin olevan vähäisiä ja sen valmistelussa voidaan noudattaa lyhennettyä asemakaavaprosessia.

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 § 141 ja asettanut ne nähtäville.

Asemakaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä 2.12.2020 – 31.3.2021 MRA 30 §:n mukaisesti.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 4.2.2020.

Asemakaavaluonnokset on viety kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi 25.5.2021 § 77. Lautakunta päätti valita vaihtoehdon VE 1 jatkokehityksen pohjaksi.

Mikkelin kaupunkikehityslautakunta on 19.9.2023 § 113 päättänyt lähettää asemakaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Mikkelin kaupunginhallitus on 2.10.2023 § 302 päättänyt asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.10 – 13.11.2023 MRA 27 §:n mukaisesti.

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Sijainti	4
1.2	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	6
3.1.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	6
3.1.3	Liikenne ja kunnallistekniikka	6
3.1.4	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	7
3.1.5	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	9
3.1.6	Muinaisjäännökset	10
3.1.7	Korkeussuhteet ja maaperä.....	10
3.1.8	Vesistöt ja vesitalous	12
3.1.9	Luonnonympäristö ja virkistys.....	12
3.1.10	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.1.11	Maanomistus.....	13
4	SUUNNITTELUTILANNE	13
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4.1.2	Maakuntakaava	14
4.1.3	Yleiskaava	15
4.1.4	Asemakaavat.....	18
4.1.5	Rakennusjärjestys.....	18
4.1.6	Pohjakartta	18
4.1.7	Päätökset ja kiellot	19
4.1.8	Alueelle laaditut selvitykset.....	19
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
5.2	Osalliset	20
5.3	Asemakaavan tavoitteet.....	20

5.3.1	Tavoitteet prosessin alussa	20
5.3.2	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....	21
5.4	Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.....	21
5.4.1	Käynnistäminen ja vireilletulo	21
5.4.2	Alkuvaiheen kuuleminen	21
5.4.3	Luonnoksen vaihtoehdot ja vaikutukset.....	21
5.4.4	Luonnoskäsittely.....	30
5.4.5	Ehdotuskäsittely	30
5.4.6	Ehdotuksen perusratkaisu	30
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	31
6.2	Kaavan tavoitteiden toteutuminen	32
6.3	Aluevaraukset.....	32
6.3.1	Korttelialueet.....	32
6.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
6.4.1	Yleismääräykset	34
6.5	Nimistö	36
7	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	36
7.1	Yleistä	36
7.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	36
7.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	37
7.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	38
7.5	Liikenteelliset vaikutukset	38
7.6	Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin.....	39
7.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	39
7.8	Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin	39
7.9	Tekninen huolto.....	39
7.10	Ympäristön häiriötekijät	39
7.11	Kustannukset	39
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus	40
8.3	Toteutuksen seuranta	40

Liitemateriaalit

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Liite 2	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Asemakaavakartta
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake
Liite 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute vastineineen
Liite 6	Ehdotusvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2, asemakaavakartat
Liite 7	Luonnosvaiheen palaute vastineineen
Liite 8	Ehdotusvaiheen palaute vastineineen
Liite 9	Kiinteistöveroselvitys, KPMG

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 kirkkokuisto kulttuuriympäristöselvitys, 2014
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatuja historiaselvitys, 2013

Korttelin 2 asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23. päivänä toukokuuta 2023 päivättyä asemakaavan muutokarttaa.

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

Asemakaavalla muodostuu kortteli 2.

1.1 Sijainti

Asemakaavan muutos laaditaan Mikkelin keskustan Maunukselan kaupunginosaan. Alue on ruutu-kaava-alueella rajautuen Porrassalmenkatuun, Maunukselankatuun, Maaherrankatuun ja Vuorikaatuun. Suunnittelualueen raja on osoitettu alla olevassa ilmakuvassa / kartassa.



Kuva 1. Ilmakuva ja kaavamuutosalueen rajaus punaisella.

1.2 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. Kaavatyon 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.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 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 § 141 ja asettanut ne nähtäville.

Asemakaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä 2.12.2020 – 31.3.2021 MRA 30 §:n mukaisesti.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 4.2.2020.

Asemakaavaluonnokset on viety kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi 25.5.2021 § 77. Lautakunta päätti valita vaihtoehdon VE 1 jatkokehityksen pohjaksi.

Mikkelin kaupunkikehityslautakunta on 19.9.2023 § 113 päättänyt lähettää asemakaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Mikkelin kaupunginhallitus on 2.10.2023 § 302 päättänyt asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.10 – 13.11.2023 MRA 27 §:n mukaisesti.

Mikkelin kaupunginhallitus on 27.5.2024 § 162 päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle asemakaava-muutoksen hyväksymistä.

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 10.6.2024 § 62.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentamista ydinkeskustassa sekä päivittää nykyistä asemakaavaa vastaamaan nykytilannetta. Alueelle osoitetaan nykyistä joustavampi käyttötarkoitus, joka mahdollistaa korttelin nykyistä monipuolisemman kehittämisen tulevaisuudessa. Suunnittelualue osoitetaan kokonaisuudessaan keskustatoimintojen korttelialueeksi. Autopaikat sijoitetaan nykytilanteen mukaisesti pääosin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Asemakaava mahdollistaa tulevaisuudessa kiinteistökohtaiset asemakaavamuutokset, jossa nykyisiä kerrostaloja voidaan korottaa enintään kahdella kerroksella. Tässä asemakaavamuutoksessa on tutkitturakennusoikeuden lisäystä ja sen vaikutuksia kortteliin ja 2 ja sen ympäristöön sekä keskustan kaupunkikuvaan. Tällä kaavamuutoksessa määritellään rakennusten kerrosluku ja rakennusala, mutta tonttikohtainen rakennusoikeus jätetään vuoden 1976 asemakaavan tasolle, jotta taloyhtiöiden kiinteistöveron määrä ei kohoa tarpeettomasti. Taloyhtiöt voivat tarvittaessa nostaa rakennusoikeuden määrää erillisellä asemakaavamuutoksella, kuitenkin niin, että se ei voi ylittää tämän asemakaavaprosessin yhteydessä tutkittua mitoitusta. Tätä suurempi mitoitus edellyttää perusteellisempaa kaavamuutosprosessia missä muutoksen vaikutuksia tulee tutkia päivitettyillä tai täysin uusilla selvityksillä. Asemakaavassa huomioidaan alueen sijainti keskustan ruutukaava-alueella ja aivan Mikkelin ydinkeskustassa sekä valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä.

Noin 1,5 ha:n kokoisella suunnittelualueella on rakennusoikeutta vuoden 1976 asemakaavassa 18 460 k-m², tästä on tähän mennessä hyödynnetty noin 17 868 k-m². Rakennusoikeuden määrä perustuu kaupungilta saatuihin kiinteistörekisteritietoihin, mikä vastaa korttelin rakentamisen nykytilannetta. Kaavaluonnosvaiheen VE-1 rakennusoikeuden määrä oli 30 608 k-m², joka oli n. 66 % enemmän kuin vuoden 1976 asemakaavan rakennusoikeus. Kaavaehdotuksessa on tutkittu n. 23 000 k-m² rakennusoikeuden määrän vaikutuksia. Kaavaprosessin aikana on päädytty säilyttämään rakennusoikeus vuoden 1976 mitoituksen tasalla, katso kohta 6.1.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kaava-alue sijaitsee Etelä-Savon maakunnassa, Mikkelin kantakaupungin ruutukaava-alueella. Vuoden 2020 tammikuussa Mikkeliissä oli 53 152 asukasta. Kantakaupungin alue on asukasmäärältään Mikkelin suurin taajama. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan (YKR) taajama-alueita. 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.

3.1.2 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 200 m etäisyydellä (Mikkelin lyseon koulu), mutta alle kilometrin etäisyydeltä löytyy useampiakin kouluja.

3.1.3 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Vuorikatuun, Porrassalmenkatuun ja Maunukselankatuun. 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 kävelen ja pyöräillen.

Alue on liitetty kunnallistekniseen vesi- ja viemäriverkostoon.

3.1.4 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

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



Kuva 2. 1800-luvulla rakennettuja puutaloja suunnittelualueella. Näkymä Naisvuorelta kohti Kirkkopuistoa. Kuva: Mikkelin museoiden valokuva-arkisto

Suunnittelualan nykyinen rakennuskanta koostuu 1960-1980-luvuilla rakennetuista asuinkerrostoaloista, jotka perustuvat professori Olli Kivisen arkkitehtitoimiston keskustan alueelle laatimaan kaavarunkoon ja sen pohjalta tehtyyn asemakaavamuutokseen vuodelta 1976. Kaavarunko 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 pohjoiseteläsuuntaiset massat jatkuvat lähes läpi koko korttelin. Matalat liiketilat rajaavat erityisesti Porrassalmenkatua. Kohtisuoraan näitä vasten on korkeat pääosin viisikerroksiset asuinkerrostalomassat, jotka aivan kuin lepäävät matalien liikesiipien päällä. Vuorikadun suuntaan kolme asuinkerrostaloa muodostavat hyvin yhtenäisen julkisivun, joka syntyy voimakkaan vaakasuuntaisesti sommitelluista parveke- ja ikkunanauhoista. 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 arkkitehtuurista 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 tyylistään muusta rakennuskannasta ja edustaa 1980- ja 1990-lukujen arkkitehtuuria.



Kuva 3. Valokuvassa näkyy korttelin arkkitehtuuria, Vuorikadun varren yhtenäinen katujulkisivu



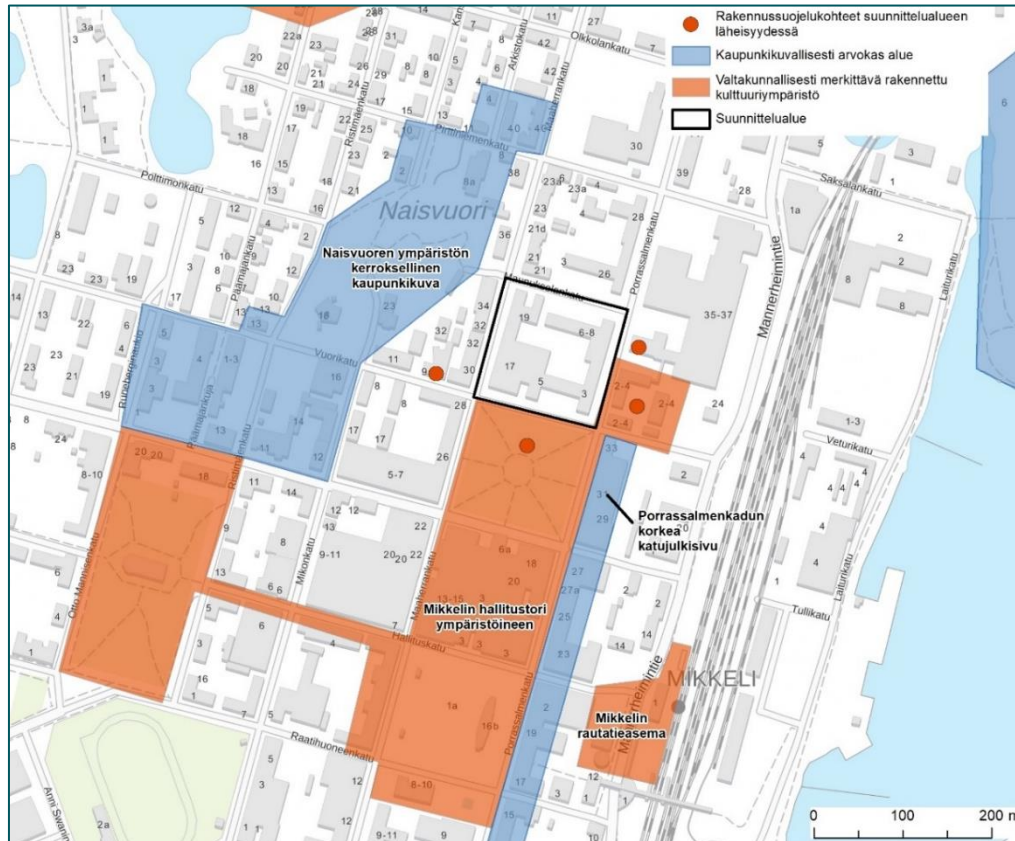
Kuvat 4-5. Valokuvissa näkyy korttelin arkkitehtuuria. Vasemmalla korttelin läpi maantasossa kulkeva näkymäakseli. Oikealla korttelin tuorein asuin- ja liikerakennus 1980-luvulta.

3.1.5 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, joka Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa on merkitty kohdenumerolla 10244. 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 soittolavoineen ovat keskeisiä elementtejä Vuorikadun ja Porrassalmenkadun katunäkymissä.

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

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



Kuva 6. Arvokkaat kulttuuriympäristöt suunnittelualueella. Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella.

3.1.6 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännos, Kirkkopuisto (1000020596), sijaitsee noin 80 metrin esteisyydellä kaava-alueen eteläpuolella.

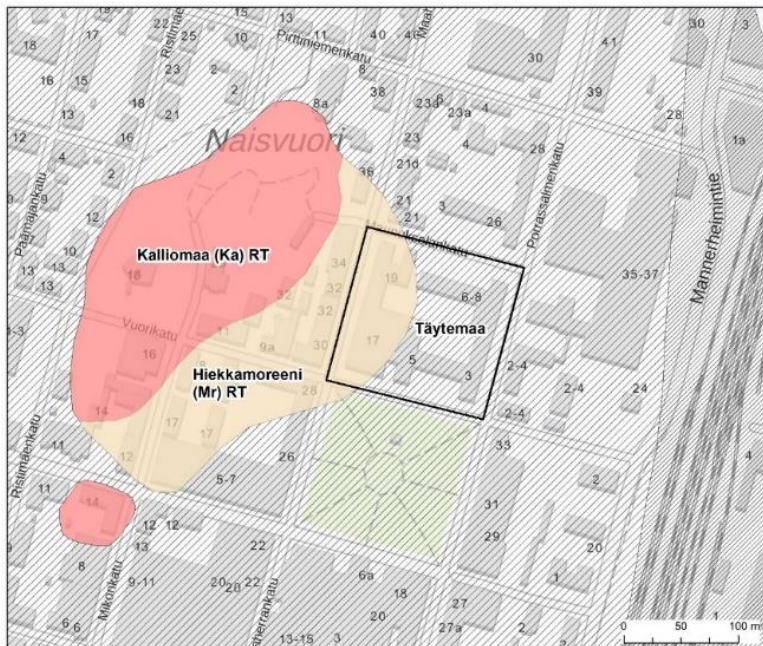
3.1.7 Korkeussuhteet ja maaperä

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



Kuva 7. Suunnittelualan topografia. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella.

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

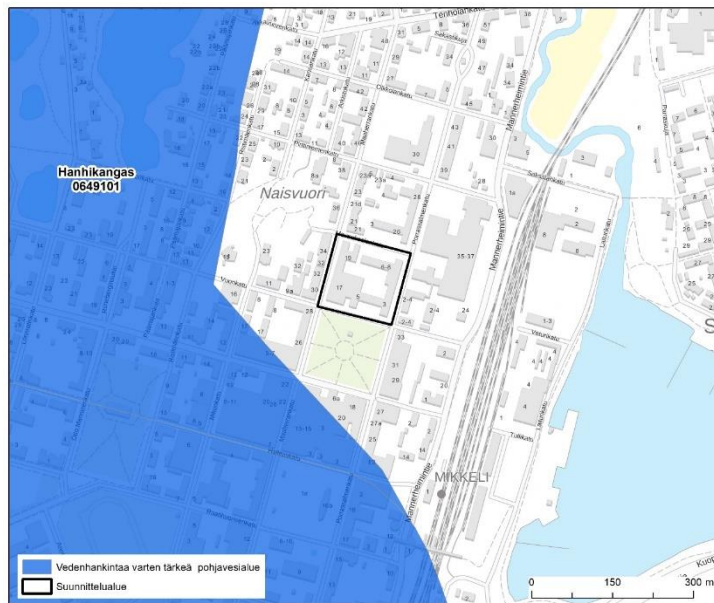


Kuva 8. Suunnittelualan maaperä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella.

3.1.8 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.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti suhteessa pohjavesialueisiin.

3.1.9 Luonnonympäristö ja virkistys

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

3.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 melualue ulottuu suunnittelualueelle, jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokoneliikenteestä sekä ampumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat.

Noin 230 metriä korttelista 2 koilliseen sijaitsee Mikkelin keskussairaalan pysäköintilaitoksen katolla oleva helikopterin laskeutumispaikka. Lennot laskeutumispaikalle tapahtuvat joko koillisen suunnasta tai etelästä. Vastaavasti nousu ja poistuminen tapahtuvat samoissa sektoreissa. Helikopterilentoja on odotettavissa alle yksi lento viikossa. Arvion mukaan suurin osa lennoista tapahtuu päiväaikana klo 7 – 22. Lentoliikenne aiheuttaa meluhaittaa ja sitä koskevassa Mikkelin seudun ympäristölautakunnan päätöksessä 8/2017 todetaan, että haitan arvioinnissa tulee ottaa huomioon, että kyseessä on hengenpelastustehtävät ja koska lentoja on arvion mukaan vähän, aiheutuvaa haittaa ei voida pitää kohtuuttoman suurena.

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Niitä on pyritty ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualueetta koskevat mm. tavoitteiden kohdat eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta sekä arkiympäristön turvaamisesta.

Korttelin 2 kaavamuutokseen liittyvät seuraavat tavoitteet:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

4.1.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (4.10.2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016).

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 kantatiellä 72 Hirolassa ja valtateillä 5 Joroisissa sijaitsevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeet. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys: *Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa meluherkkiä toimintoja tai esterajoituksia aiheuttavia korkeita rakennelmia. Alueen maankäytössä on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoituvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.*

Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä.



Kuva 10. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

4.1.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa 17.6.2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

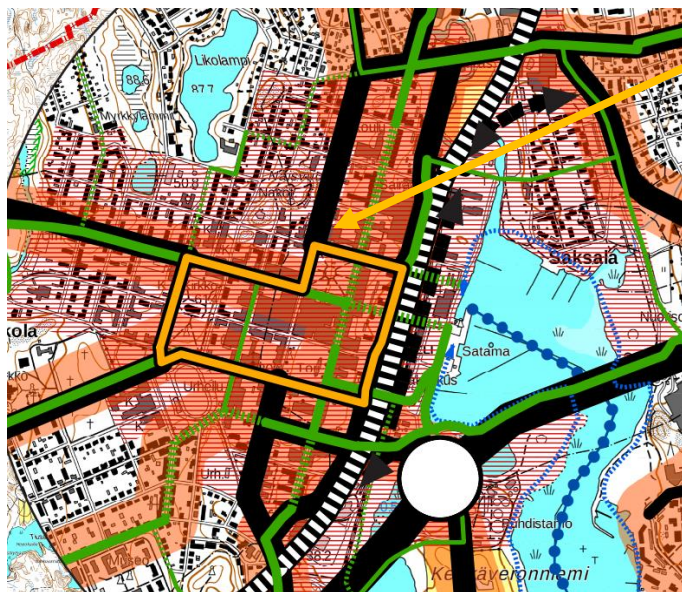


Kuva 11. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavasta 2040. 1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus.

Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla suunnitteluala 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 lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoituvista rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä puolustusvoimien ja Traficomien lausunnot, kun rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m. Merkinnällä on osoitettu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhyke.



Kuva 12. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavasta 2040. 2. Liikenne

Alueelle on osoitettu **pysäköintinormi**. Pysäköintinormin 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. Pysäköintinormiin liittyvä taulukko on esitetty alla.

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

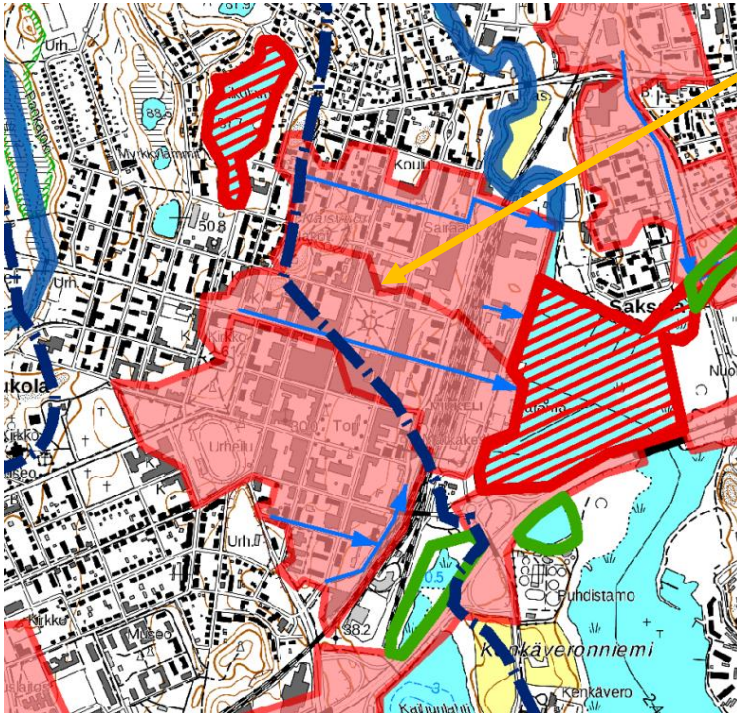
	Toteutus pihapysäköintinä	Toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena
Asunnot:	1 ap / 130 k-m ²	1 ap / 150 k-m ²
Palveluasunnot	1 ap / 300 k-m ²	1 ap / 300 k-m ²
Liikehuoneistot	1 ap / 50 k-m ²	1 ap / 65 k-m ²
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	1 ap / 70 k-m ²	1 ap /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

Taulukko 1. Pysäköintinormi

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 Porrassalmenkatu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrassalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet. Suunnittelualueelle on kaavassa esitetty pysäköintinormi.

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

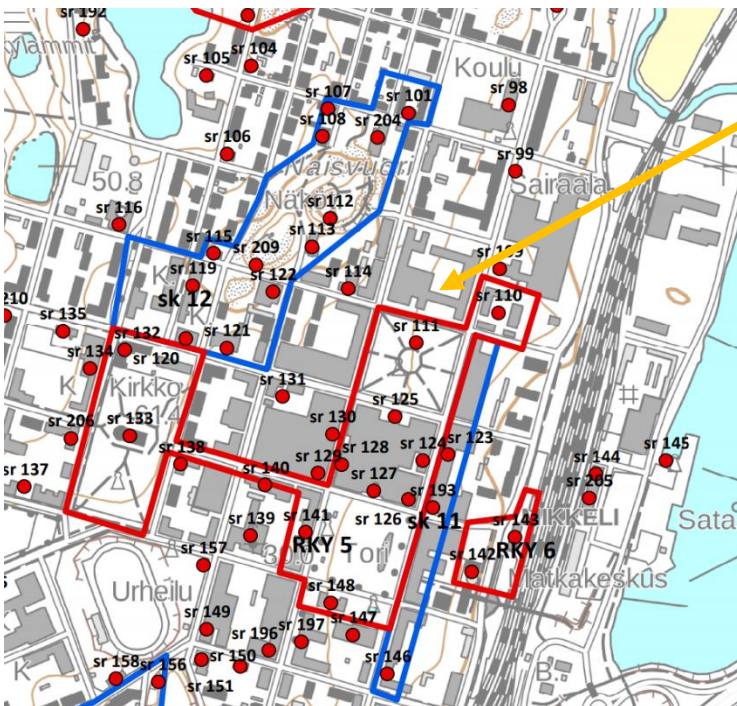
Keskustakehää koskee määräys: Keskustakehä muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Keskustakehän sisäpuoli on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.



Kuva 13. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavasta 2040.
4. Vesitalous

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

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



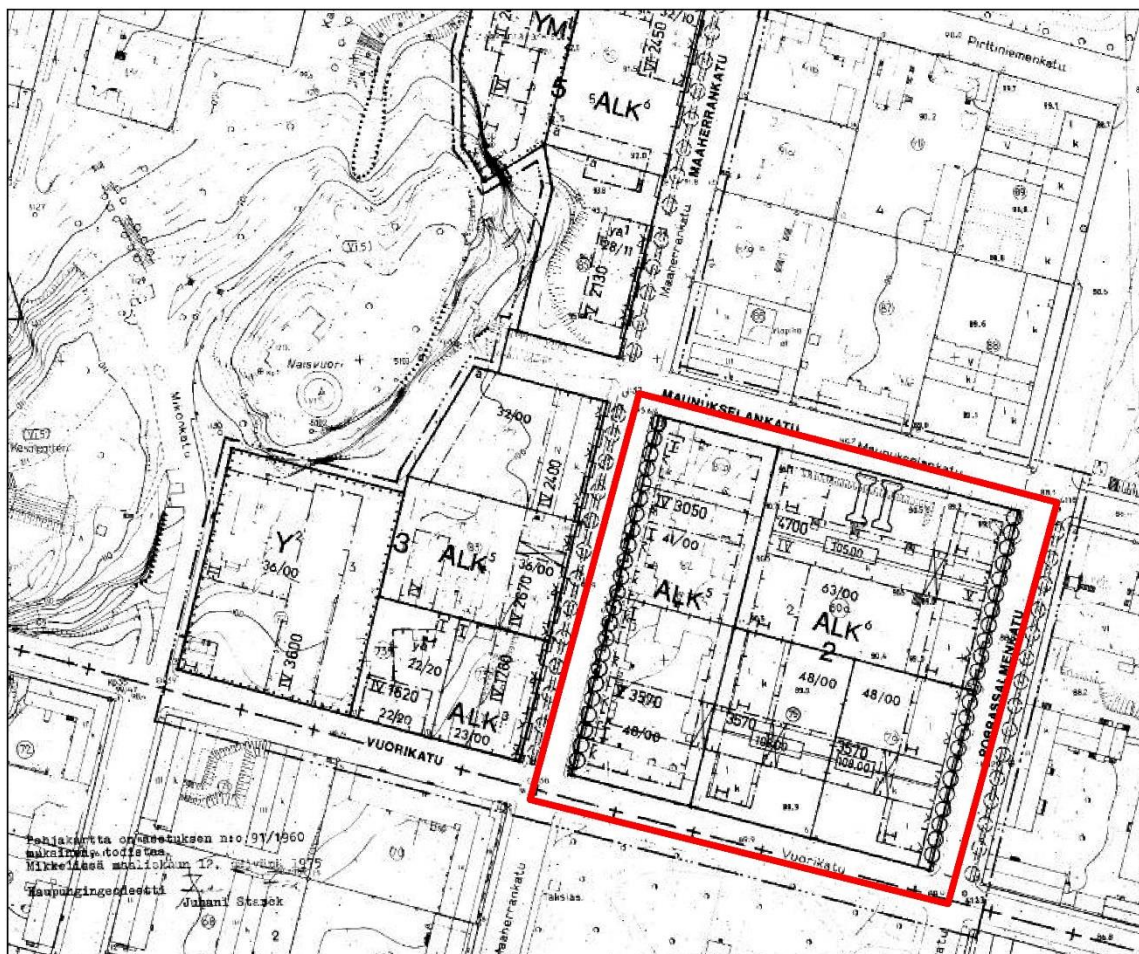
Kuva 14. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavasta 2040.
Kulttuuriympäristö 5.

Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY 5). Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Naisvuoren alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Viherrakennekartalla (Osayleiskaava 2040 teemakartta 3.) alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä. Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

4.1.4 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 18 460 k-m2. Rakennusoikeus ei ole kaikilta osin toteutunut asemakaavan mukaisesti.



Kuva 15. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

4.1.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 22.5.2017 (§ 43). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Uusi rakentamislaki (HE 138/2022 vp.) astuu voimaan 1.1.2025 jonka pohjalta kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen päivityksen.

4.1.6 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut mittaus- ja kiinteistöt yksikkö syksyllä 2021. Mittakaavassa 1:500 oleva pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa.

4.1.7 Päätökset ja kiellot

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

4.1.8 Alueelle laaditut selvitykset

Kaavaa varten on laadittu 3d-virtuaalimalli (FCG Finnish Consulting Group Oy), jonka avulla on tutkittukortteliin sopivia massoittelu- ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu selvitys: KPMG Oy Ab: Asemakaavan muutoksen ja lisärakennusoikeuden vaikutukset kiinteistöveron määrään, 2022.

Selvityksen perusteella on päädytty säilyttämään vuoden 1976 asemakaavassa osoitetut rakennusoikeudet, vaikka tässä asemakaavassa on tutkittu n. 26 % rakennusoikeuden lisäystä.

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

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin 2 suunnittelu on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin ja maanomistajien aloitteesta. Tarkoituksena on tehostaa korttelin maankäyttöä ja selvittää täydennysrakentamisen vaikutukset.

5.2 Osalliset

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:
 - 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

5.3 Asemakaavan tavoitteet

5.3.1 Tavoitteet prosessin alussa

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.

5.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Taloyhtiöt ovat esittäneet kantansa siitä, että rakennusoikeuden lisääminen ei saa aiheuttaa kiinteistöveron nousua ennen mahdollista rakentamista ja asia tulee selkeästi sopia tehtävässä maankäyttö-sopimuksessa. Kaavaprosessin aikana osallisilta on tullut mielipiteitä siitä, että aluetta ei tule tiivistää liikaa ja lisä- ja täydennysrakentamisessa tulee huomioida naapuritalot.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaupunkiympäristölautakunta päätti valita vaihtoehdon VE 1 jatkokehityksen pohjaksi.

Kaavatyön yhteydessä on teetetty erillisselvitys (KPMG Oy Ab: Asemakaavan muutoksen ja lisärakennusoikeuden vaikutukset kiinteistöveron määrään, 19.4.2022), jossa on tarkasteltu kaavassa osoitet-tavan rakennusoikeuden määrän vaikutusta kiinteistöveroon. Taloyhtiöt ovat todenneet, että tällä hetkellä lisärakennusoikeudelle ei ole tarvetta. Kyseiseen selvitykseen viitaten taloyhtiöt ovat yksi-mielisiä siitä, että asemakaavassa halutaan säilyttää vuoden 1976 rakennusoikeudet muuttumatto-mana. Taloyhtiöt pitivät tärkeänä, että asemakaavassa tutkitaan lisärakennusoikeuden hyödyntä-mistä ja tarvittaessa taloyhtiöt voivat laatia tonttikohtaisen kaavamutoksen missä rakennusoikeu-den määrää voidaan päivittää tämän kaavaprosessin yhteydessä tutkitulla mitoituksella.

Valmisteluvaiheessa vaihtoehtoissa esitetystä korttelia täydentävästä ja tiivistävästä uudisrakenta-misesta on luovuttu, koska taloyhtiöissä ei nähdä tarvetta luonnosvaiheessa esitetylle suurelle ker-rostalon lisäykselle korttelissa. Taloyhtiöiden mukaan korttelin täydennysrakentamisen tapa tulisi olla kerrostalojen korottaminen enintään kahdella kerroksella niin, että kiinteistökohtaiset kerrosalaa li-säävät kaavamutokset tehdään tarpeen mukaan tulevaisuudessa. Tässä kaavassa käsitellään kortte-lia 2 kokonaisuutena, jossa arvioidaan kerrostalojen korotusten vaikutuksia, mitoitukseltaan se vas-taa n. 26 % lisäystä rakennusoikeuteen.

Kaavan tavoitteena on tutkia lisärakentamisen vaikutuksia, vaikka lisärakennusoikeutta ei tulla mer-kitsemään. Kerrosluvut ja rakennusalat muuttuvat uudessa kaavassa. Kaava mahdollistaa tulevaisuu-dessa taloyhtiöiden tonttikohtaiset kaavamutokset sujuvasti.

5.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

5.4.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 12.2.2020.

5.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.2.2020 -20.3.2020 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelun palvelupisteessä ja siitä on voinut jättää huomautuksen.

Palautteen sisältö ja vastineet on kuvattu liitteessä 4.

5.4.3 Luonnoksen vaihtoehdot ja vaikutukset

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdon 1 lähtökohtana on ole-massa 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.

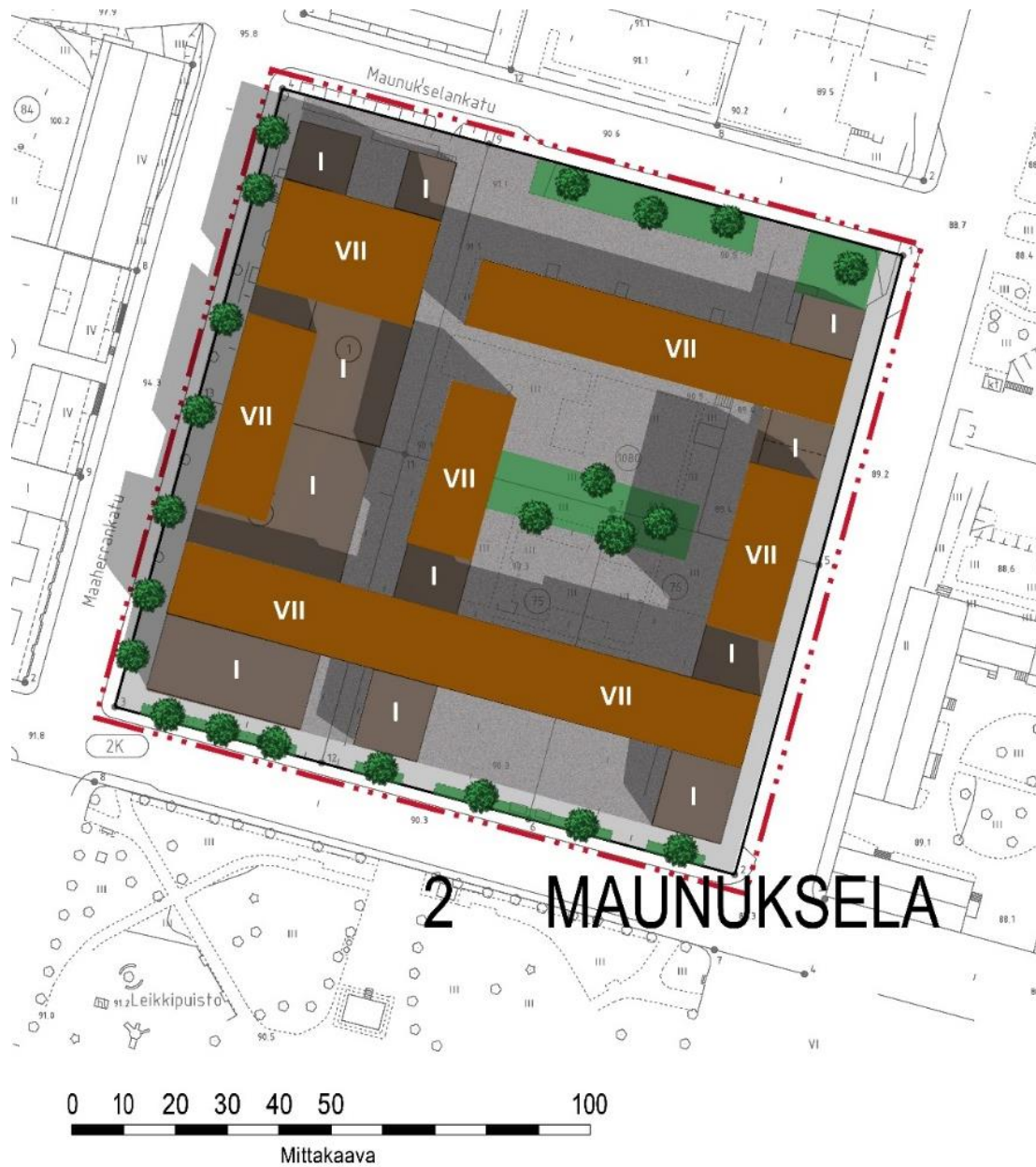
Asemakaavan muutosluonnoskartat, vaihtoehdot VE1 ja VE2 liitteessä 5.

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.

Luonnos VE1 vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

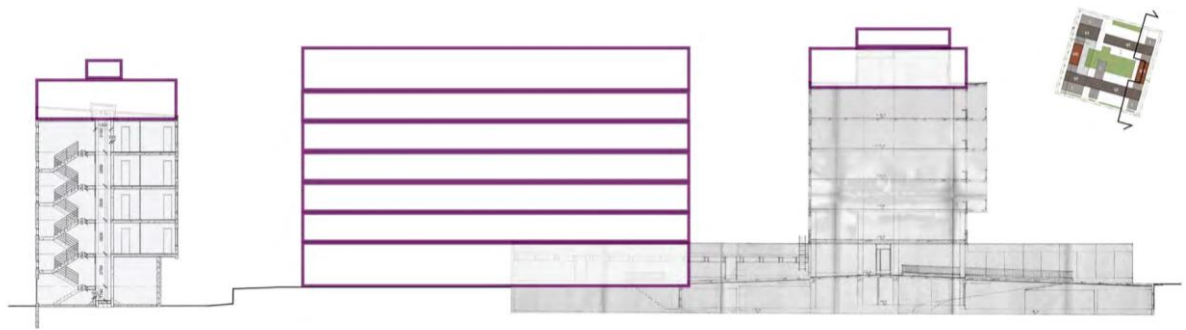
Vaihtoehdossa 1 muutoksia tapahtuu kaikissa korttelijulkisivuissa. Maunukselankadun ja Vuorikadun varsilla kerroskorkeus kasvaa yhdellä, Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun varsille on osoitettu rakennusalat uusille kerrostalolamelleille. Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun katunäkymät muuttuvat korttelin 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 esitetyt rakennusmassat jatkavat kortteliin syntynyttä 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.



Kuva 16. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 17. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 18. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 19. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Korttelijulkisivu Maaherrankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 20. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Korttelijulkisivu Maunukselankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 21. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Korttelijulkisivu Porrassalmenkadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 22. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Korttelijulkisivu Vuorikadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu violetilla. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 23. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Havainnekuvassa on esitetty täydennysrakennusmassat keltaisella. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



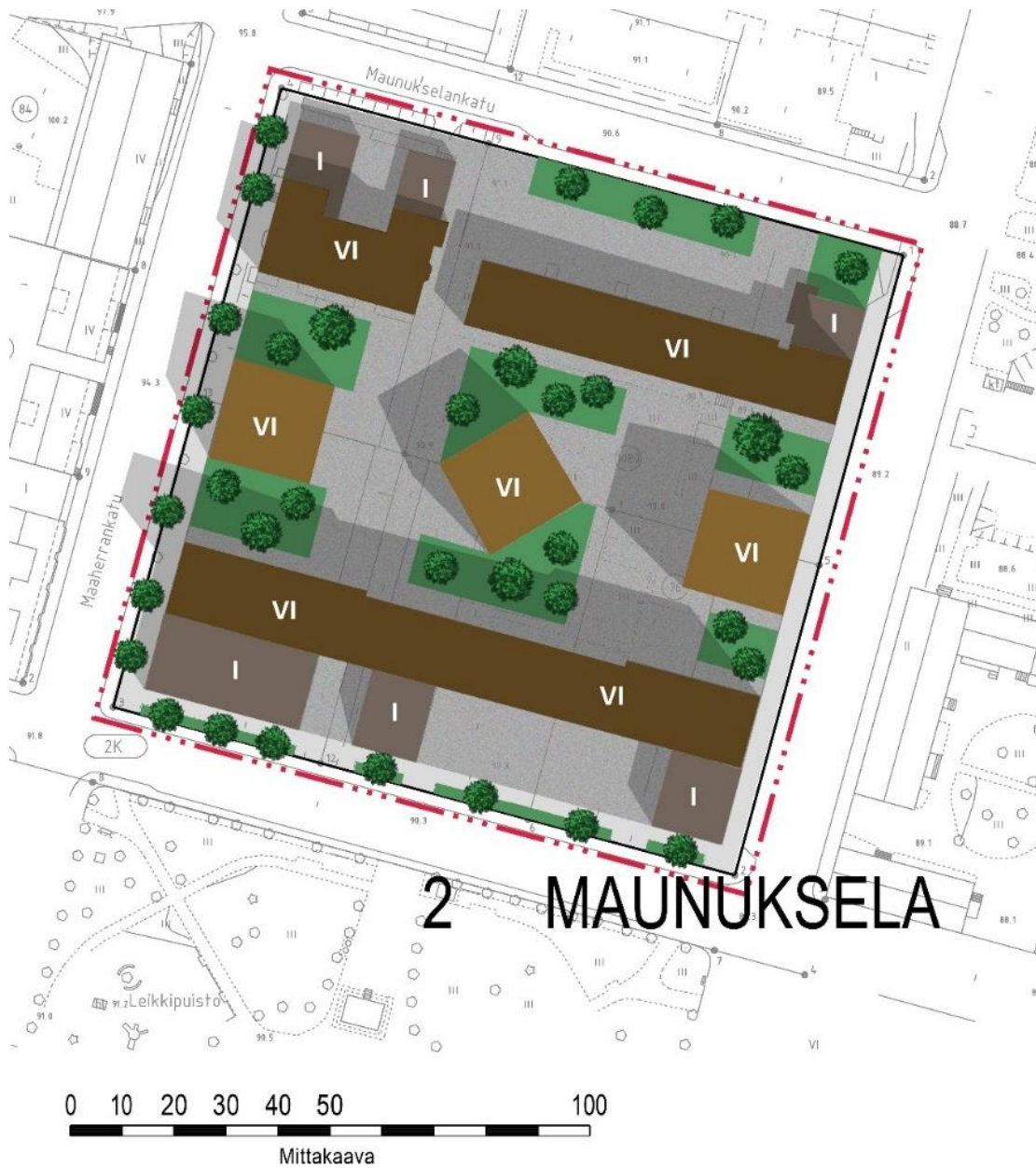
Kuva 24. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1. Havainnekuvassa on esitetty Porrassalmenkadun katunäkymä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.

Vaihtoehto 2

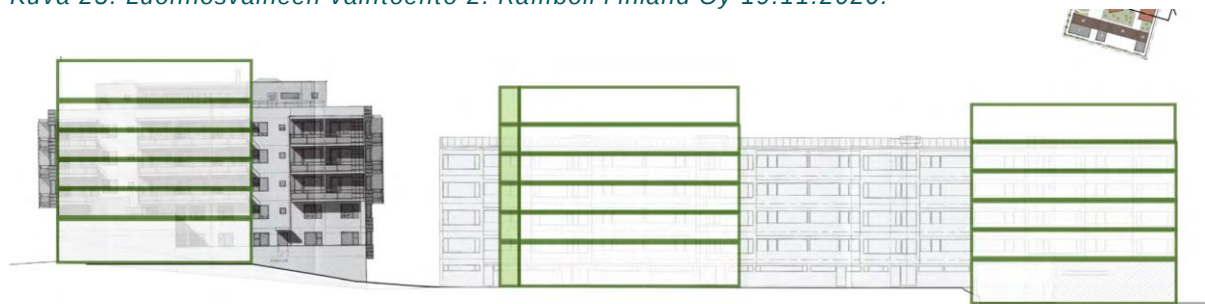
Vaihtoehdossa 2 korttelin keskiosan matalat liikerakennukset esitetään korvattavaksi kolmella pistetalolla. Pistetalojen kerroskorkeus on osoitettu olevia rakennuksia vastaavasti kuusikerroksisina. Pistetalojen lomaan on osoitettu istutettavaa aluetta oleskelu- ja leikkialueeksi. Istutettavaa aluetta 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.

Luonnos VE2 vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

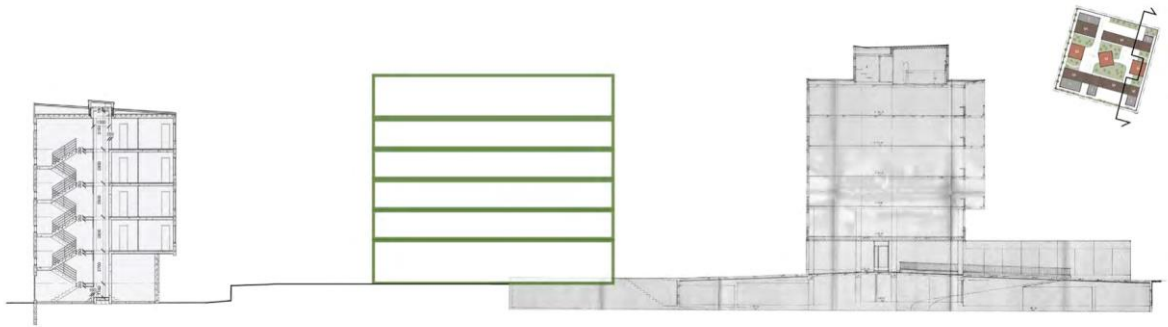
Vaihtoehto 2 muutokset kohdistuvat Maaherrankadun ja Porrassalmenkadun korttelijulkisivuihin. Korttelia reunustavat yksikerroksiset liiketilat esitetään korvattavaksi pistetaloilta, joista kaksi sijoituu kiinni katulinjaan ja yksi korttelin sisäosaan. Vaihtoehdolla ei ole vaikutusta Maunukselankadun ja Vuorikadun katunäkymiin. Pistetalot tuovat kortteliin uutta rakennustypologiaa, mutta mahdollistavat korttelirakenteen säilyttämisen valoisana ja ilmavana. 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.



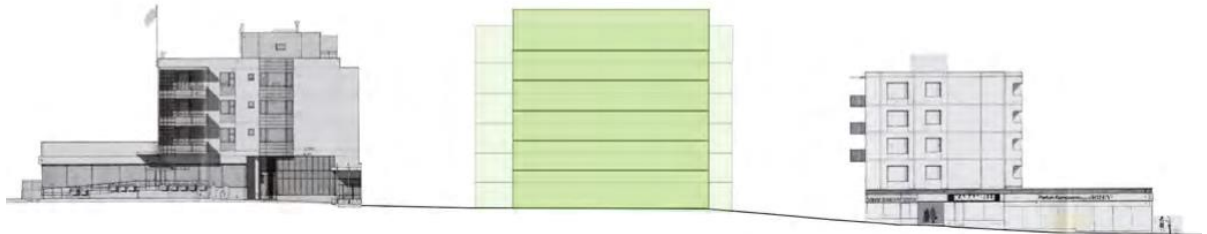
Kuva 25. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 26. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



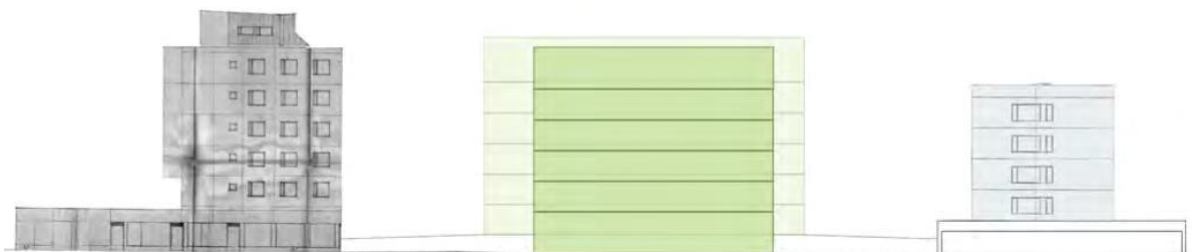
Kuva 27. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Korttelileikkaus. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 28. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Korttelijulkisivu Maunukselankadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 29. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Korttelijulkisivu Porrassalmenkadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 30. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Korttelijulkisivu Vuorikadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 31. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Korttelijulkisivu Vuorikadulle. Täydennysrakentaminen on osoitettu vihreällä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 32. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Havainnekuvassa on esitetty täydennysrakennusmassat keltaisella. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.



Kuva 33. Luonnosvaiheen vaihtoehto 2. Havainnekuvassa on esitetty Porrassalmenkadun katunäkymä. Ramboll Finland Oy 19.11.2020.

5.4.4 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnokset 19.11.2020. Asemakaavan luonnosvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2 ovat olleet nähtävillä 2.12.2020 – 31.3.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Nähtävillä oloaika oli poikkeuksellisen pitkä, jotta taloyhtiöllä olisi mahdollisuus kutsua yhtiökokous käsittelemään luonnosvaihtoehtoja.

Asemakaavaluonnokset on viety kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi 25.5.2021. Lautakunta päätti valita vaihtoehdon VE 1 jatkokehityksen pohjaksi.

Luonnoksen palaute

Määräaikaan mennessä luonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa ja neljä (4) mielipidettä. Palaute vastineineen on käsitelty liitteessä 6.

5.4.5 Ehdotuskäsittely

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen 19.9.2023. Kaupungin hallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 2.10.2023. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 11.10. - 13.11.2023 MRA 27 §:n mukaisesti.

Ehdotuksen palaute

Määräaikaan mennessä luonnoksesta saatiin neljä (4) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Palaute vastineineen on käsitelty liitteessä 7.

5.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu

Asemakaavaehdotus perustuu hyväksyttyyn luonnokseen sillä erotuksella, että lisä- ja täydennysrakentaminen osoitetaan ainoastaan olevia kerrostaloja korottamalla. Kaavaluonnoskäsittelyn jälkeen on tehty selvitys liittyen kiinteistöveron määräytymisen perusteisiin, tarkasteltu pysäköintiin liittyviä

seikkoja sekä tutkittu alueen täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia mm. 3d-virtuaalimallin avulla.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

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

Koko kaavamuutosalue osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Olevien kerrostalojen, lii-
ketila- ja apurakennusten rakennusalat pysyvät ennallaan. Kaavassa on ilmoitettu kiinteistöjen tarkis-
tettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Tässä kaavaprosessissa tutkittu lisärakennusoikeus
kerrosalaneliömetreinä, joka edellyttää kaavamuutosta, on esitetty rakennusoikeuden yhteydessä
sulkumerkkien sisällä. Kaavassa osoitetaan oleville kerrostaloille korotusmahdollisuus, joka on kaksi
lisäkerrosta kiinteistöille 74, 75, 76 ja 1080 sekä yksi lisäkerros kiinteistölle 1. Kerrosluvulla tarkoite-
taan rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurinta sallittua kerroslukua alarinteen puolelta tarkas-
teltuna.

Olevien kerrostalojen mahdollisten lisäkerrosten rakentaminen ja niille varattu rakennusoikeus rat-
kaistaan myöhemmissä kiinteistökohtaisissa asemakaavamuutoksissa. Tontille 1080 osoitetaan ra-
kennusala 1-kerroksiselle uudisrakennukselle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Voimassa
olevassa asemakaavassa merkitty rakentamattomaksi jäänyt rakennusala Maunukselankadun puo-
lelta poistetaan.

Noin 1,5 ha:n kokoisella suunnittelualueella on rakennusoikeutta hyödynnetty kaikkiaan noin 17 868
k-m². Kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 18 460 k-m² on hyödyntämättä 592 k-m². Rakennus-
oikeuden määrä perustuu kaupungilta saatuihin kiinteistörekisteritietoihin, mikä vastaa korttelin ra-
kentamisen nykytilannetta. Alueen voimassa oleva asemakaavan rakennusoikeus poikkeaa toteutu-
neesta, koska se ei ole täysin sellaisenaan toteutunut rakennusoikeuksien osalta. Maanalaisia tiloja
on 2,57 ha, ne sijoittuvat kahteen kerrokseen.

Kaupunkiympäristölautakunta valitsi luonnosvaiheen kahdesta vaihtoehdosta VE-1 jatkokehityksen
pohjaksi. Sen rakennusoikeudesta 30 608 k-m², oli lisärakennusoikeutta 12 148 k-m². Luonnosvai-
heesta saadun palautteen perusteella sisäpihan uudisrakennusoikeudesta luovuttiin ja kaavaehdo-
tuksessa on tutkittu n. 23 000 k-m² rakennusoikeuden toteuttamista.

Kiinteistöveroselvityksen pohjalta taloyhtiöt päättivät, että tällä hetkellä heillä ei ole akuuttia tarvetta
lisärakennusoikeudelle. Sen seurauksena päätettiin, että tutkitaan lisärakennusoikeuden kaavallisia
vaikutuksia siten, että uusi asemakaava täyttää kaikki edellytykset sen toteuttamiselle lukuun otta-
matta sen määrää. Jokainen taloyhtiö päättäisi itsenäisesti laatia kaavamuutoksen missä uusi, tässä
asemakaavaprosessissa tutkittu ja selvitetty rakennusoikeus merkittäisiin uuteen kaavaan. Kaava-
muutoksessa tukeuduttaisiin hyvin pitkälle tässä kaavassa tehtyihin selvityksiin ja massoitte-
lusuunnitelmiin sekä kaupunkikuvallisiin, että kulttuurihistoriallisiin yms. vaikutusten arviointeihin.

Tässä kaavassa ei osoiteta lisää uutta rakennusoikeutta. Kaavassa on esitetty sitovan tonttijaon mu-
kaiset rajat.

6.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa lisärakentamisen korttelissa nykyisiä kerrostaloja korottamalla, mikä säilyttää korttelin nykyisen avoimen luonteen. Voimassa olevan kaavan mukainen rakentumatta jäänyt matala rakennus on huomioitu kaavassa rakennusalueena ja mahdollistaa edelleen täydennysrakentamisen korttelin sisäosassa. Kaava jättää olevat matalat liiketilasivut sekä sisäpihan nykyisen kaltaisiksi. Korttelin kaavamerkintä mahdollistaa alueen monipuolisen käytön tulevaisuudessa. Pysäköintimääräys osoitetaan Kantakaupungin osayleiskaavan pysäköintinormin mukaisesti.

Olevan kunnallistekniikan tehokkaampi hyödyntäminen, rakentaminen ruutukaavakeskustan alueelle lähelle palveluja ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä tukevat yhdyskuntarakenteen ilmastokestävyyttä. 1960-70-lukujen avokorttelirakenteen täydentäminen on yksi luonteva tapa täydentää keskustaa. Kaava huomioi suunnittelualueen sijainnin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Kaavamuutos päivittää korttelin asemakaavan nykytilanteen mukaiseksi ja mahdollistaa korttelin kehittämisen tulevaisuudessa kiinteistökohtaisesti tarpeen mukaan.

Kaavamuutos ei aiheuta kiinteistöveron nousua ennen mahdollista rakentamista. Kaavaprosessin aikana osallisilta tulleet mielipiteet siitä, että aluetta ei tule tiivistää liikaa on huomioitu siten, että lisärakennusoikeus on kohdennettu olevien kerrostalojen korottamiseen.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Koko suunnittelualue osoitetaan C-merkinnällä. Rakenteeltaan kaavaratkaisu noudattaa korttelin nykyistä jo toteutunutta tilannetta.

Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentamisen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen.

Vuorikadulla oleville kerrostaloille osoitetaan 2 lisäkerrosta, jolloin Vuorikadun puolella kerrostalojen kerrosluku on 8 kerrosta. Kiinteistölle 491-2-2-1 osoitetaan 1 lisäkerros ja kiinteistölle 491-2-2-1080 2 lisäkerrosta, jolloin kerrostalojen kerrosluku on Maunukselankadun puolella 7-kerrosta. Kerrosluvulla tarkoitetaan rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurinta sallittua kerroslukua alarinteen puolelta tarkasteltuna. Kerrosluvun määritelmää on tarkennettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Rakennusoikeus päivitetään myöhemmissä kaavoissa tontti- ja rakennuspaikkakohtaisesti, mikäli tulevaisuudessa kerrostalojen korottaminen tulee ajankohtaiseksi.

Kaava mahdollistaa matalan siipirakennuksen rakentamisen sisäpihalle voimassa olevan kaavan mukaisesti ja siipirakennuksen varaus on poistettu Maunukselankadun puolelta kiinteistöllä 1080. Korttelialueelle on lähes kokonaisuudessaan osoitettu maanalaista tilaa pysäköinnin tarpeisiin. Lisäksi kaavassa on merkitty pysäköimispaikkojen alueita maantasoon olevan tilanteen mukaisesti. Kaavaan on merkitty korttelin sisäiset ajoyhteydet, rakennuksiin jätettävät kulkuaukot sekä ajoyhteydet maanalaisiin pysäköintitiloihin. Maunukselankadun varteen on osoitettu istutettava alueenosa nykytilanteen mukaisesti.

6.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



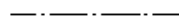
Keskustatoimintojen korttelialue.



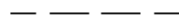
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



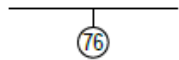
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MAUNU

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

3050

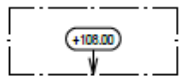
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(+281)

Asemakaavassa tutkittu lisärakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, joka edellyttää kaavamuutosta.

VII

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



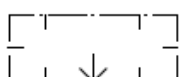
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



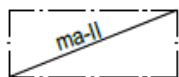
Rakennusala.



Rakennukseen jätettävä kuluaukko.

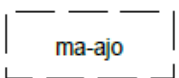


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

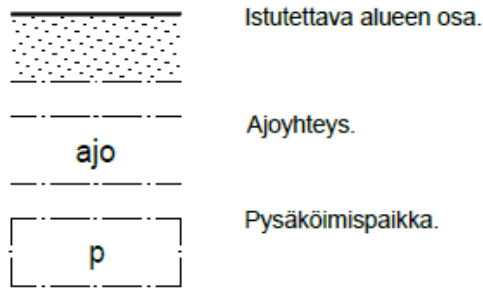


Maanalainen tila.

Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pääkäyttötarkoitukseen luettavia tiloja sekä pysäköintitiloja, porrashuoneita, väestönsuojan sekä varasto- ja teknisiä tiloja. Tilat ja ajorampit saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Merkinän roomalainen luku ilmoittaa maan alla olevien päällekkäisten kerrosten enimmäismäärän.



Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.



6.4.1 Yleismääräykset

- 1 § Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.
- 2 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitin rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.
- 3 § Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.
- 4 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
- 5 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 6 § 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 oleskeluparvekeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.
- 7 § Aurinkokeräimiä ja -paneeleita saa sijoittaa rakennusten katoille. Niiden näkyessä RKY kohteen suuntaan (Kirkkopuisto/Keskussairaala) on pyydettävä lausunto kaupunkisuunnitteluviranomaisilta ja museoviranomaisilta.

Arkkitehtuuri

- 8 § Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentamisen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen.
- 9 § Rakennuksia saa korottaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Korotus-/laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
- 10 § Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- 11 § Rakennuksiin saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmastointikonehuoneen ja sen porrashuoneen. Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua tai rakennusalan rajaa.
- 12 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukasyhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojaa.
- 13 § Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Piha ja oleskelualueet

- 14 § Asukkailla tulee järjestää viihtyisä ja laadukas oleskelupiha. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- ja leikkialueina, tulee istuttaa. Korttelin sisäpihojen rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Vahingoittumisalttiit merkittävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.

Autopaikat

- 15 § Alueella tulee suosia tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja.
- 16 § 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

- 17 § Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Toteutuvan rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat voi osoittaa myös tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontista. Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia tai rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

Polkupyöräpaikat

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

Hulevesien käsittely

- 19 § Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteista. Tonttien hulevedet tulee viivyttaa ja ohjata kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennusten katoilta tulevat puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee imeyttää maaperään.
- 20 § Lumien varastointiin tulee varata tonteilla tilaa siten, että sulamisvedet ohjataan hulevesijärjestelmään ja rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

6.5 Nimistö

Asemakaavamuutos ei edellytä muutoksia nimistöön.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Koska kaava-alue on pääasiassa toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, ei täydentäminen ilman kaavamuutosta ole mahdollista ilman poikkeamista voimassa olevista asemakaavoista kuin vähäisissä määrin. Nykyinen käyttötarkoitus on yhdistetty liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK-5 ja -6). Ilman kaavamuutosta suunnitelman mukainen keskustan täydennysrakentaminen ja alueen monipuolinen käyttö jäisi toteutumatta. Voimassa olevan kaavan mukainen pysäköintimääräys ei vastaa yleiskaavan pysäköintinormia. Kaavamuutos mahdollistaa tulevaisuudessa taloyhtiöiden tontti-kohtaiset kaavamuutokset sujuvasti.

7.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Lisä- ja täydennysrakentaminen keskustatoimintojen alueella sekä palvelujen läheisyydessä tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti palvelujen saavutettavuutta. Rakentamisen tiivistäminen ydinkeskusta-alueella tukee osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä suunnittelutavoitteita, joiden mukaan kaavalla tulee mm. edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta sekä yhdyskuntien toimivuutta ja palveluiden saavutettavuutta.

Korttelialueen maankäyttö ei muutu olennaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa olevien kerrostalojen korottamisen ympäristöön sopivalla arkkitehtuurilla. Kaavamuutos antaa mahdollisuuksia laajentaa korttelin asuin-, liike- ja toimistokäyttöä myös muuhun palvelu- ja kulttuuritoimintaan. Lisä- ja täydennysrakentamisen myötä korttelin asukasmäärä kasvaa jonkin verran. Arvio asukasmäärän lisäyksestä on 97 asukasta, kun tutkitaan n. 26 % lisärakennusoikeutta kortteliin.

Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävän 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.

Lisä- ja täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa sekä edesauttaa alueen monipuolista kehittämistä.

7.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Keskustan ruutukaava-alue täydentyy kaavamuutoksen myötä ja suunnittelualueen tehokkuus kasvaa. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan olevien kerrostalojen korotusten myötä. Sisäpihan 1-kerroksinen täydennysrakennus on voimassa olevan kaavan mukainen ja sen rakentaminen tiivistää korttelin keskiosaa ja muodostaa rajattua piha-aluetta tontille 1080. Kerrostalojen korotukset muuttavat katunäkymiä ja korttelijulkisivuja. Muutokset ovat kuitenkin vähäisiä korttelirakenteen säilyessä entisen kaltaisena.

Suunnittelualueen ympäristössä olevat kerrostalot ovat pääasiassa 4-5 -kerroksisia. Korotettavien kahden kerrosten myötä korttelin 2 rakennukset kohoavat muuta ympäristöään korkeammalle 7-8-kerroksisina rakennuksina. Ylimmät kerrokset voidaan toteuttaa ns. vajaina kerroksina, jolloin vaikutus kaupunkikuvaan kevenee. Rakentamisen tapaa tutkitaan tarkemmin mahdollisissa tulevisissa tonttikohteisissa kaavamuutoksissa, joita tämä kaavamuutos sujuvoittaa.

Alueen sijainti keskeisellä ja näkyvällä paikalla ja arvokkaassa ympäristössä asettaa rakentamiselle ja rakennusten arkkitehtuurille korkeat vaatimukset. Rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Havainnekuvat kuvaavat yhtä rakentamisen tapaa, jos koko korttelin osoitettu rakennusoikeus käytetään.



Kuva 34. Havainneilma kuva kaakosta. Lisärakentaminen on osoitettu oranssilla.
FCG Finnish Consulting Group Oy, 2.2.2023.



*Kuva 35. Havainneilmakuva luoteesta. Lisärakentaminen on osoitettu oranssilla.
FCG Finnish Consulting Group Oy, 2.2.2023.*

7.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa korttelissa ja sen naapurissa asuvien lähiympäristöä. Olevien kerrostalojen korottaminen vaikuttaa naapuriasunnoista avautuviin näkymiin. Vaikutus asuin- viihtyvyyteen on kuitenkin vähäinen, koska lisärakentaminen tapahtuu Vuorikadun ja Maunukselankadun varrella, missä naapurirakennukset sijaitsevat etäällä. Lisäkerrosten rakentaminen lisää varjostusta pääasiassa sisäpihalla sekä Maunukselankadun puolella. Maaherran- ja Porrassalmenkatujen varsille ei ole osoitettu yhtenäistä nykyistä korkeampaa rakentamista muurimaisen vaikutelman välttämiseksi. Samalla varmistetaan, että varjostusvaikutukset säilyisivät maltillisina. Näkymiin ja valoisuuteen liittyvät vaikutukset ovat riippuvaisia toteutettavan lisärakentamisen 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 kortteli-alueelle ja näin tukee laajemminkin keskusta-alueen elävyyttä.

7.5 Liikenteelliset vaikutukset

Tonttiliittymien sijainnit säilyvät Maunukselankadun ja Vuorikadun sekä Porrassalmenkadun varrella nykyisenkaltaisina. Kerrostalojen uusien kerrosten lisärakentaminen 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 kävelen ja pyörällä.

Olevien rakennusten pelastustiet perustuvat nykyiseen järjestelyyn ja tonttiliittymiin, niitä ei asemakaavamuutoksessa kavenneta, tai siirretä. Olevien rakennusten osalta pelastustiet toimivat, kuten nykyisin.

7.6 Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Rakennetun alueen määrä ei olennaisesti muutu, joten hulevesien määrän arvioidaan pysyvän ennallaan. Hulevesiä voidaan viivyttää korttelipihalle sijoitettavin 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 viemäreihin.

7.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

7.8 Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Asuntojen määrä tulee alueella lisääntymään jonkin verran kerrosten lisärakentamisen myötä. Lisä- ja täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja tuo alueelle uusia asukkaita. Olevat liiketilat ja niiden työpaikat säilyvät. Korttelin kaavamääräys mahdollistaa alueen kehittämisen monipuolisiin toimintoihin.

7.9 Tekninen huolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

7.10 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.

Raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

7.11 Kustannukset

Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman.

8.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

13.5.2024

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

MIKKELIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11
50101 MIKKELI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mirjam Hyvönen
Projektipäällikkö
p. 041 731 3874
etunimi.sukunimi@fcg.fi

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki

MliDno-2020-399 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

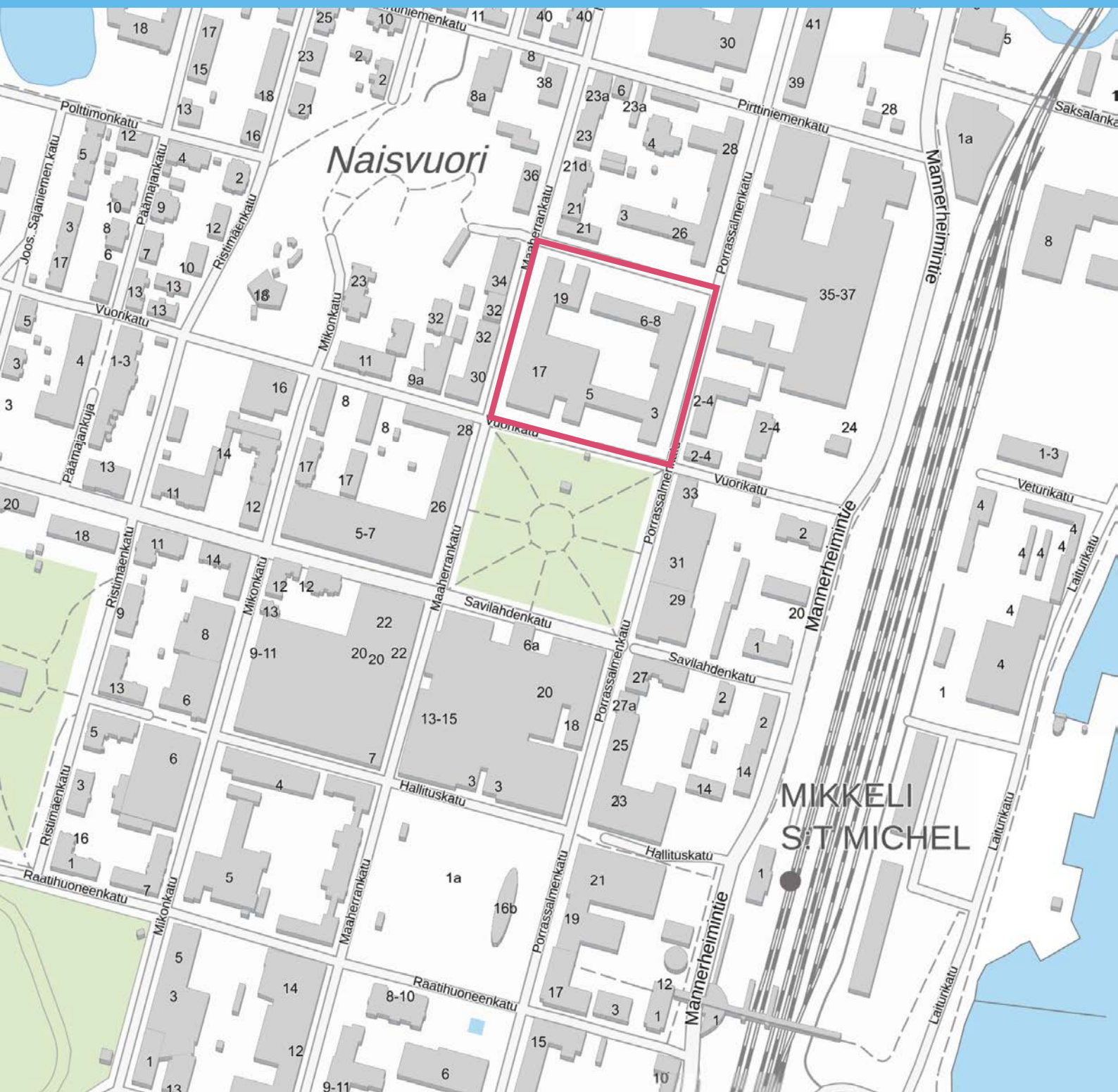
MIKKELI

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 SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

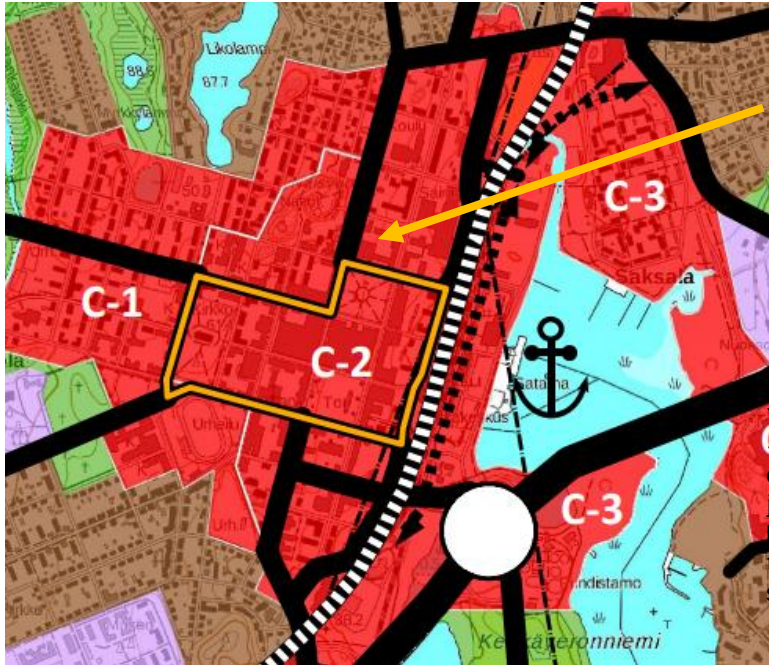
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suoja-vyöhykkeellä.



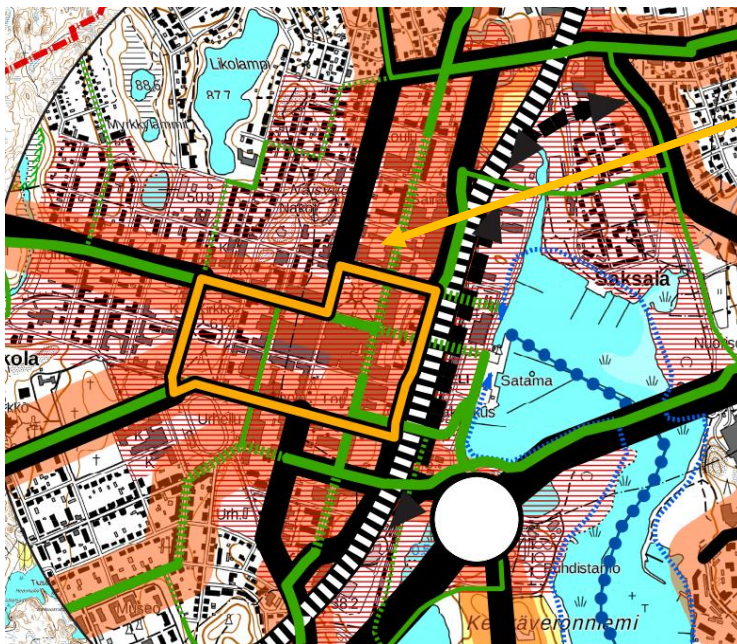
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.2 Yleiskaava

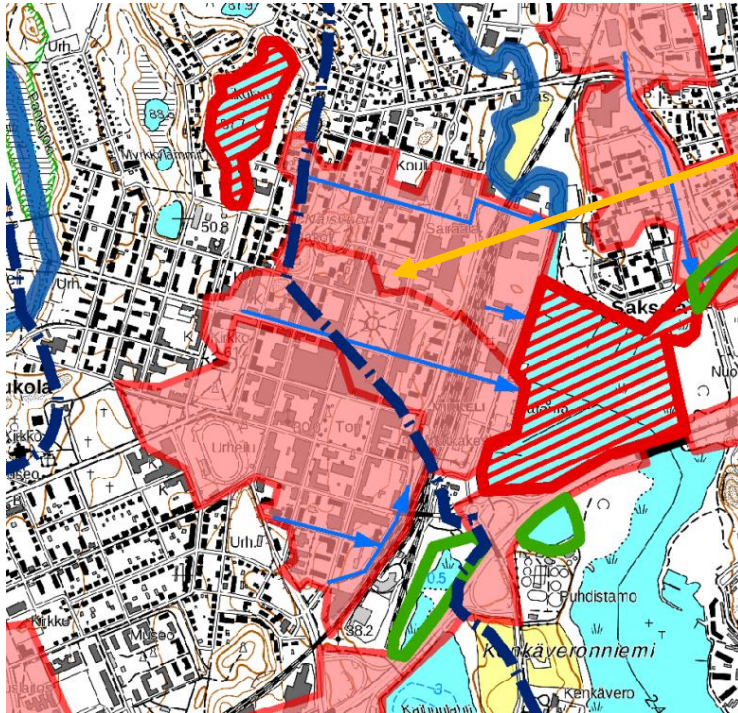
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



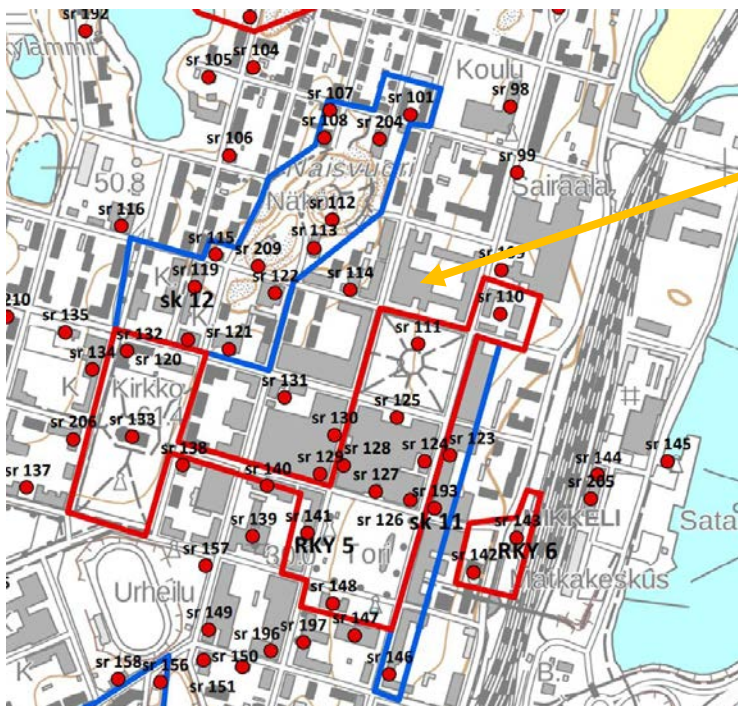
Yhdyskuntarakenteen ohjaus teemakartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-2 Ydinkeskusta). Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



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 seututiek- si/pääkaduksi ja itäreunan Porras- salmenkatu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porras- salmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnitte- lussa tulee huomioida joukkoliiken- teen tarpeet. Suunnittelualueelle on kaavassa esitetty pysäköinti- normi.



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



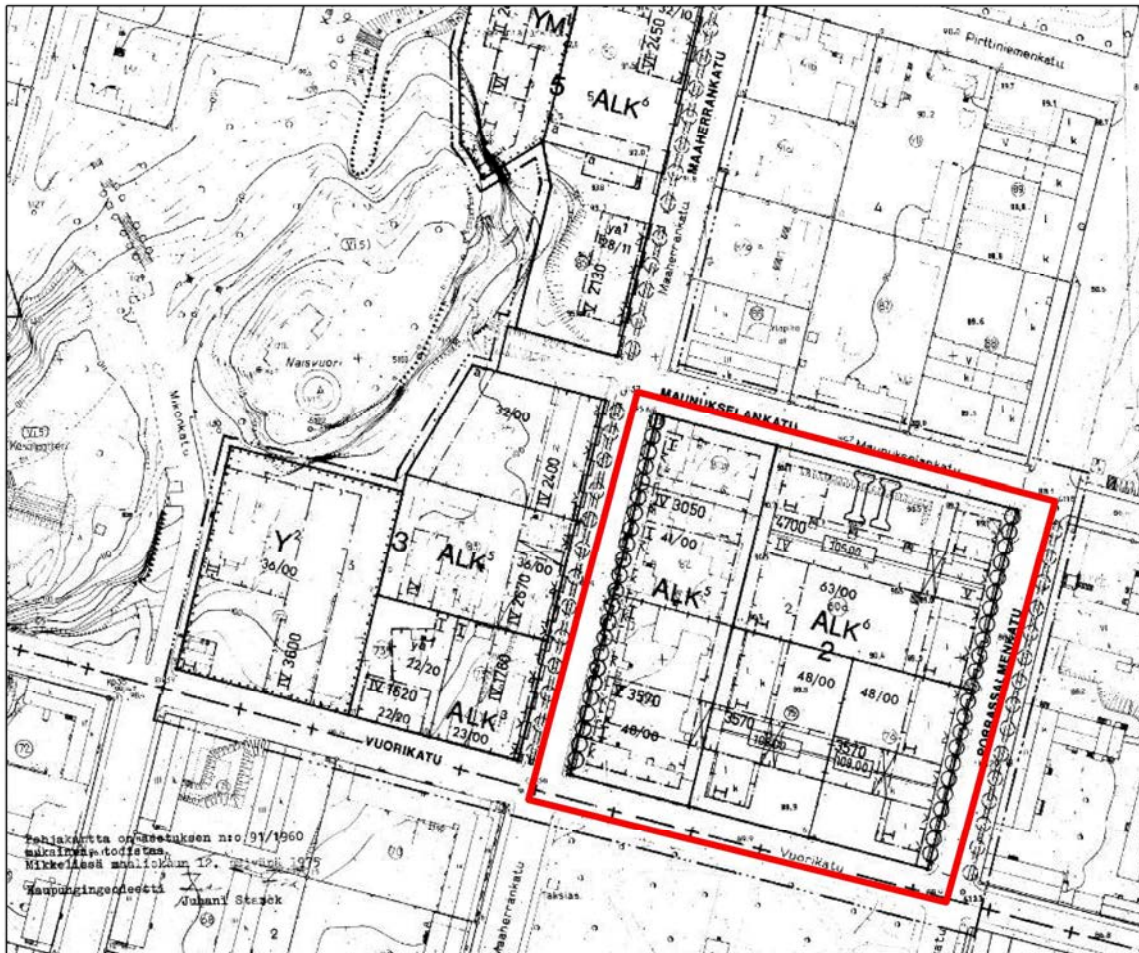
Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

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 rakennusoikeus 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 kauppakatujaen 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

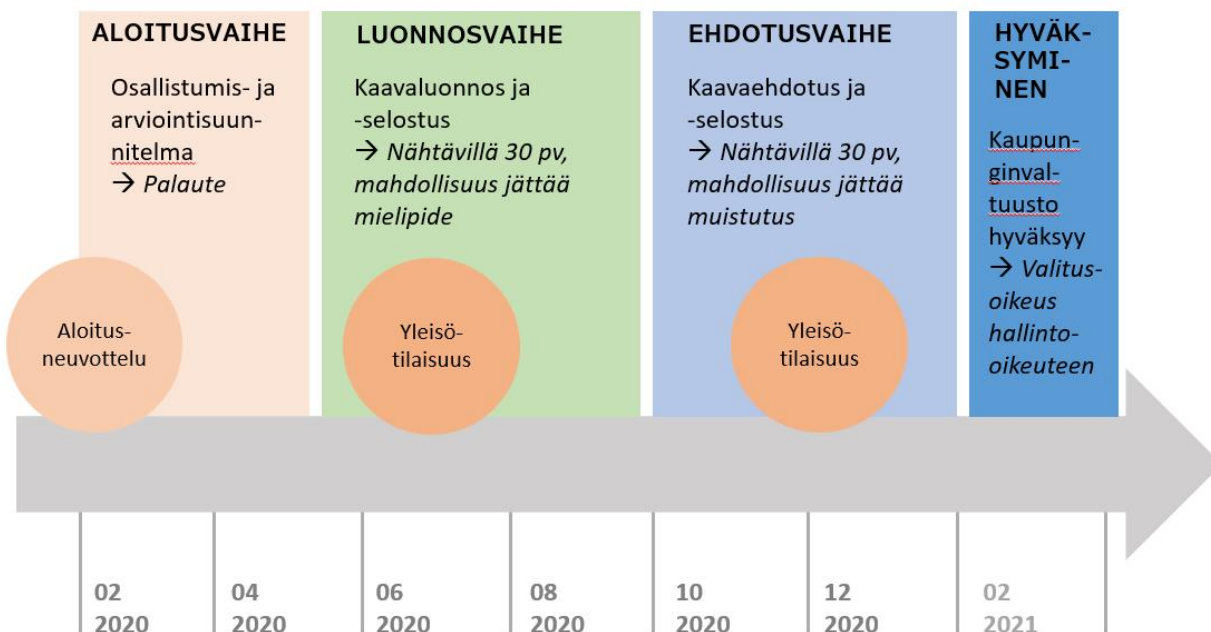
EHDOTUSVAIHE

10- 11 / 2020 Kaavaehdotus nähtäville ja yleisötilaisuus

HYVÄKSYMINEN

1-2 / 2021 Kaavan hyväksyminen

KAAVAPROSESSI



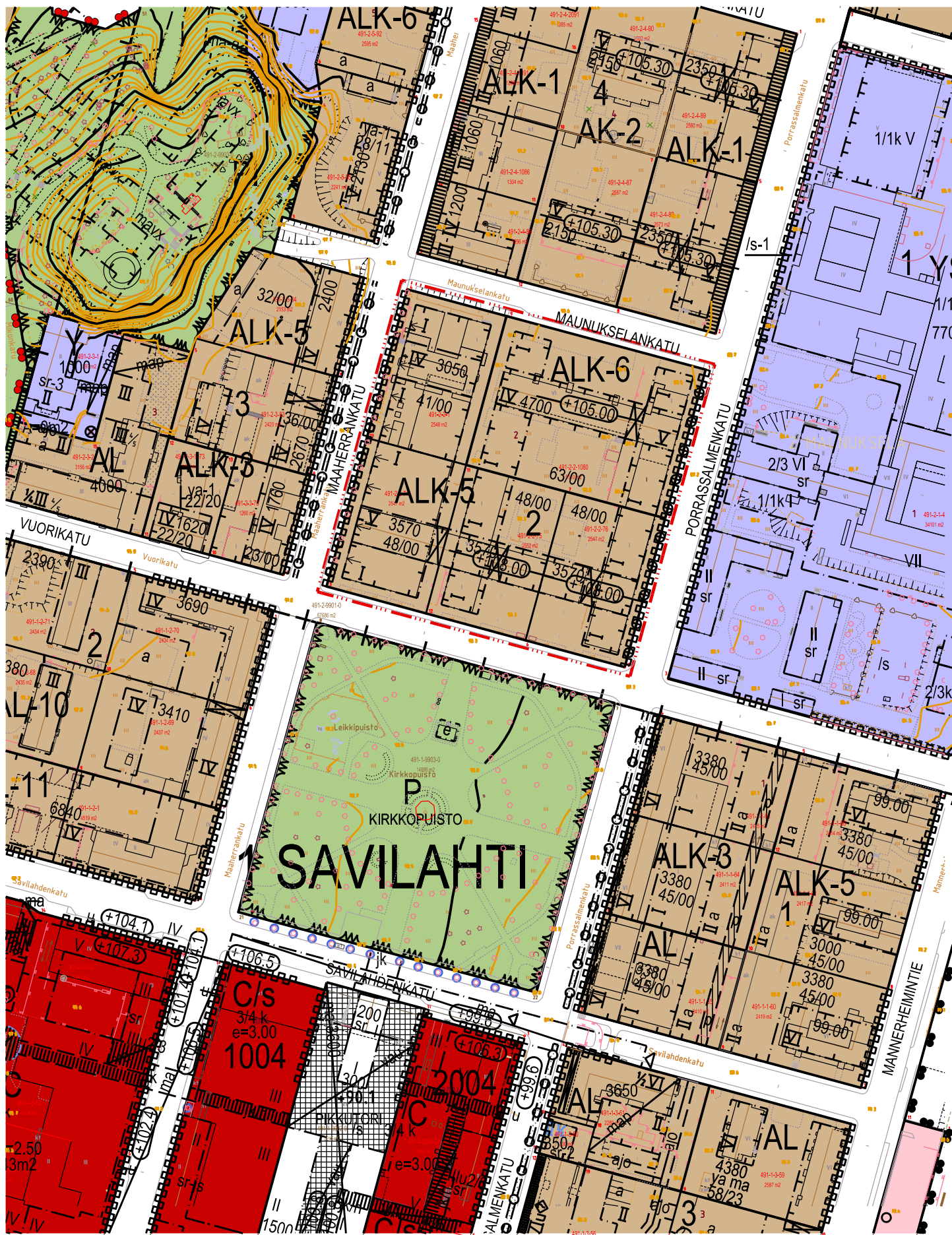
Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

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

RAMBOLL FINLAND OY
Kaavoitusyksikkö
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

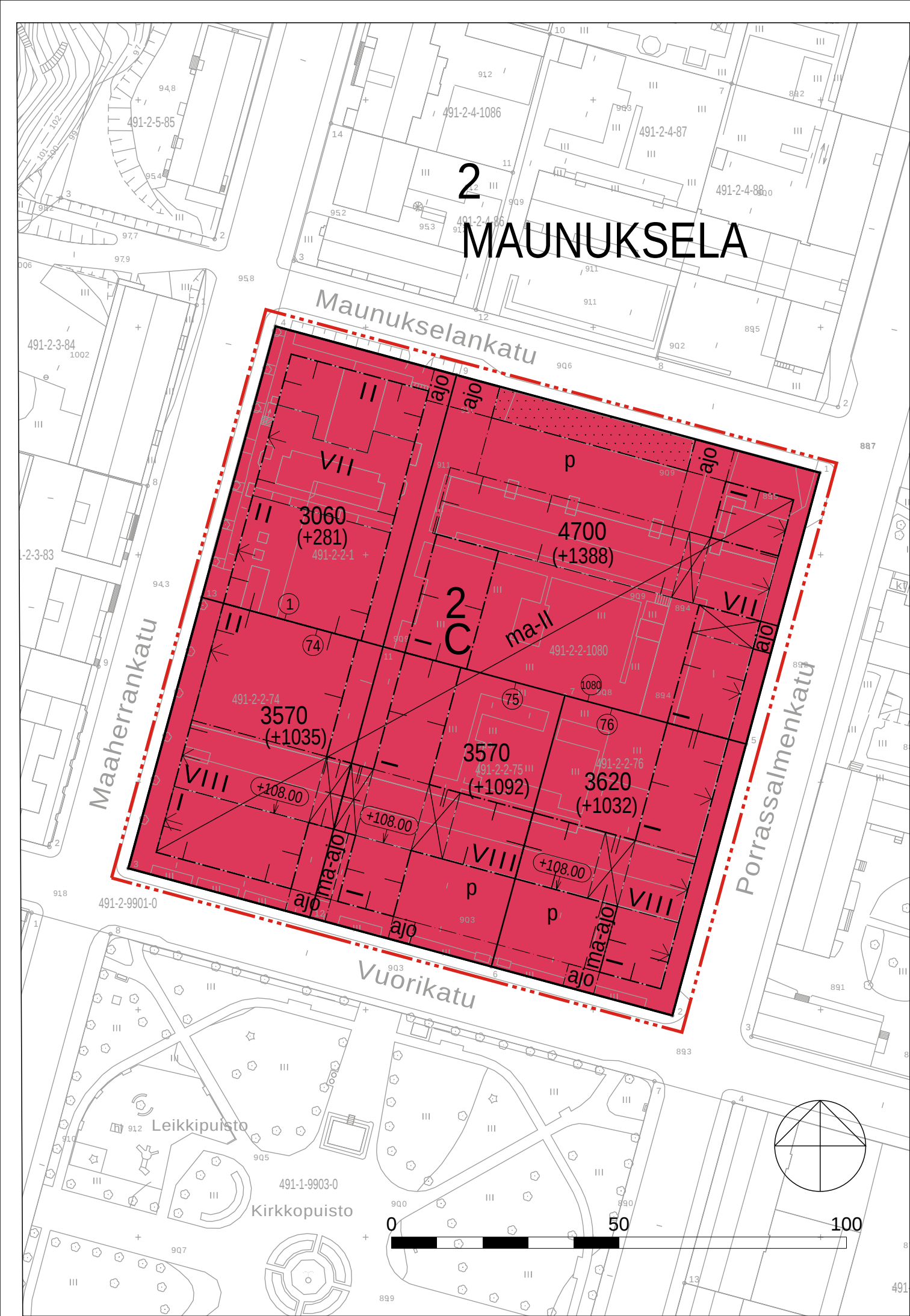
Eveliina Könttä
Arkkitehti, projektipäällikkö
p. 040 630 0480
etunimi.sukunimi@ramboll.fi



KORTTELI 2
AJANTASAOTE Mk. 1:2000

KAAVA-ALUEEN RAJA

LIITE 2



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Keskustatoimintojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa tutkittu lisärakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, joka edellyttää kaavamutosta.

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

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Maanalainen tila.
Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pääkäyttötarkoitukseen luettavia tiloja sekä pysäköintitiloja, porrashuoneita, väestönsuojan sekä varasto- ja teknisiä tiloja. Tilat ja ajorampit saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maan alla olevien päällekkäisten kerrosten enimmäismäärän.

Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Istutettava alueen osa.

Ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

YLEISTÄ

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

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

Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.

Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.

Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.

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. Melun A-painotettu ekvivalenssitaso (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. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

Aurinkokeräimiä ja -paneelita saa sijoittaa rakennusten katoille. Niiden näkyessä RKY kohteen suuntaan (Kirkkopuisto/Keskussairaala) on pyydyttävä lausunto kaupunkisuunnitteluviranomaisilta ja museoviranomaisilta.

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

Rakennuksia saa korottaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Korotus-/laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.

Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA
Rakennuksiin saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmastointikonehuoneen ja sen porrashuoneen. Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua tai rakennusalan rajaa.

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

Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

PIHA JA OLESKELUALUEET
Asukkaille tulee järjestää viihtyisiä ja laadukas oleskelupiha. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- ja leikkialueina, tulee istuttaa. Korttelin sisäpihojen rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Vahingoittumisalttiit merkittävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.

AUTOPAIKAT
Alueella tulee suosia tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot
Pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m2
maalaisena pysäköintitilana 1 ap / 150 k-m2

Palveluasunnot
Pihapysäköintinä 1 ap / 300 k-m2
Maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 300 k-m2

Liikehuoneistot
Pihapysäköintinä 1 ap / 50 k-m2
Maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 65 k-m2

Toimistot, ravintolat ja kokoustilat
Pihapysäköintinä 1 ap / 70 k-m2
Maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 85 k-m2

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Toteutuvan rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat voi osoittaa myös tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontista. Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia tai rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

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

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

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

MIKKELI		ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:1000
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan (Maunuksele) kortteli 2		Asemakaavan muutoksella muodostuu: 2. kaupunginosan (Maunuksele) keskustatoimintojen kortteli 2.	
Asemakaavan muutos koskee tontteja: 491-2-2-1 491-2-2-74 491-2-2-75 491-2-2-76 491-2-2-1080			
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.		VIREILLE TULO	12.2.2020
		KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	19.11.2020 § 141
		NÄHTÄVILLÄ	2.12.2020-31.3.2021
MIKKELI 19.11.2020		KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	25.5.2021 § 77
MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI JUKKA PIISPA		KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	19.9.2023 § 113
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	2.10.2023 § 302
		NÄHTÄVILLÄ	11.10.-13.11.2023
		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	27.5.2024 §162
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS
MIKKELI 27.5.2024		FCG Lillian Savolainen/Lsa, arkkitehti Arja Sippola, arkkitehti SAFA Mirjam Hyvönen, arkkitehti SAFA	
KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN		DNRO 2020-399	NUMERO 988 LIITE 3

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	11.09.2023
Kaavan nimi	2. kaupunginosa Maunuksela, kortteli 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	18520	1,21	0,0000	60
A yhteensä					-1,5304	-18460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,5304	100,0	18520	1,21	1,5304	18520
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				

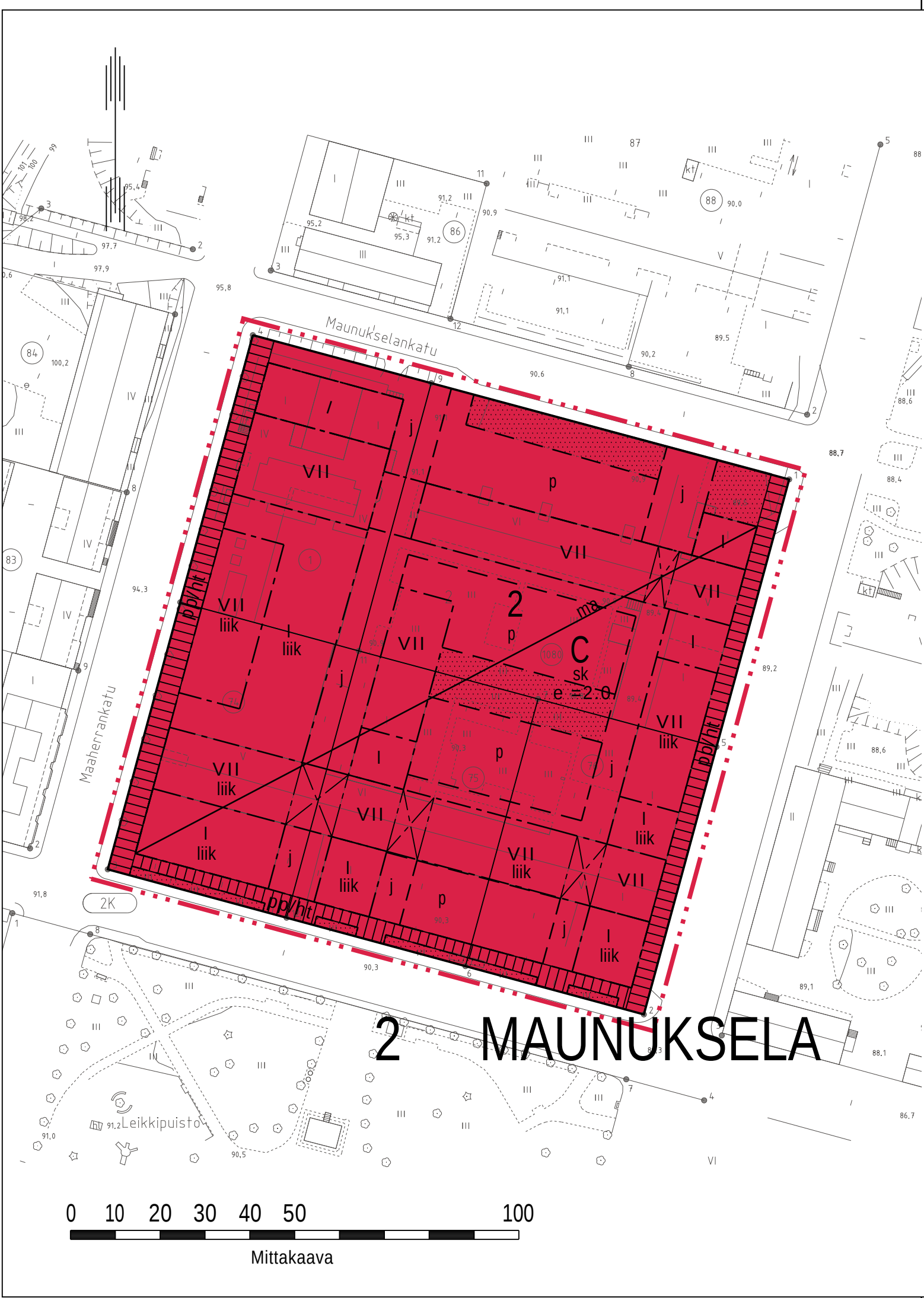
Alamerkinnot

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	18520	1,21	0,0000	60
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	18520	1,21	1,5304	18520
C	1,5304	100,0	18520	1,21	1,5304	18520
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 lisättyjä kulttuuriympäristökohteita. Keskeisestä kaupunkirakenteellisesta sijainnistaan huolimatta suunnittelualue ei muodosta selkeää täysin rajattua kaupunkikuvaa, ollen keskustatoimintojen raja-alueella, eräänlaisella vaihteluväyhytyksellä. 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- hankkeen 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.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

C	Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kaupunkikuvaan soveltuvaa asuintilaa, häiriöttöntä 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 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:

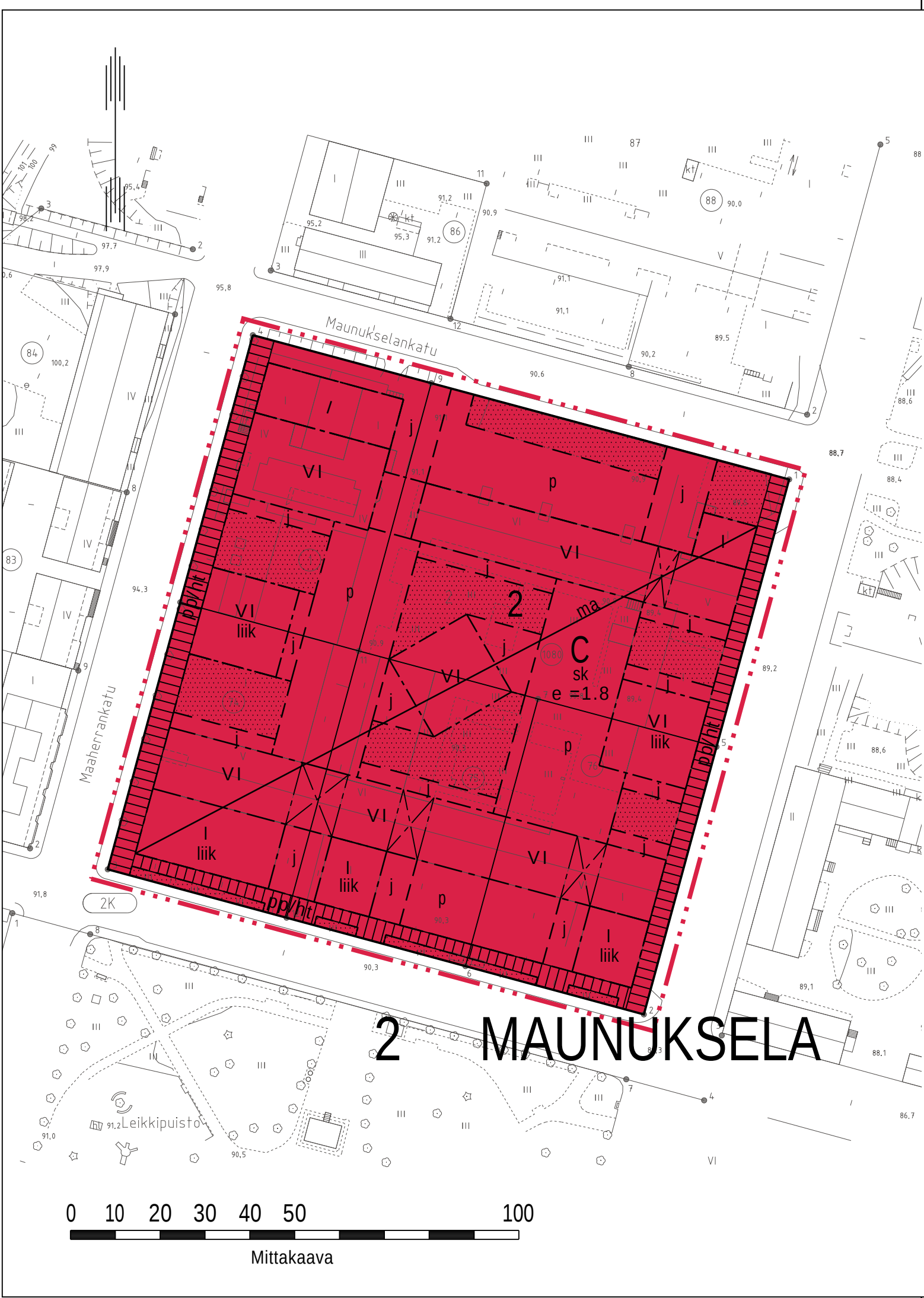
Asunnot	
pihapysäköintinä	1 ap / 130 k-m ²
maalaisena pysäköintitilana	1 ap / 150 k-m ²

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

MIKKELI	ASEMAKAAVA 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 §:N VAATIMUKSET	VIREILLETULO 12.02.2020 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT 19.11.2020 § 141	
MIKKELI 19.11.2020 MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUST. NÄHTÄVILLÄ	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE, KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE	MUUTOS MUUTOS MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT LAINVOIMAINEN
LAAT. PIIRT. TARK.	MUUTOS	
MIKKELI 19.11.2020 KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN	RAMBOLL VERNA HAHTOLA DNRO 2020-399	NUMERO 988 LIITE 6 VE1



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- C

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.
- ma

Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
- Istutettava alueen osa.
- pp/ht

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

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

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-m²

maalaisena pysäköintitilana

1 ap / 150 k-m²

Palveluasunnot

pihapysäköintinä

1 ap / 300 k-m²

Maalaisena pysäköintitilana

1 ap / 300 k-m²

Liikehuoneistot

pihapysäköintinä

1 ap / 50 k-m²

Maalaisena pysäköintitilana

1 ap / 65 k-m²

Toimistot, ravintolat ja kokoustilat

pihapysäköintinä

1 ap / 70 k-m²

Maalaisena pysäköintitilana

1 ap / 85 k-m²

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			VIREILLETULO12.02.2020	
MIKKELI19.11.2020			KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT19.11.2020 § 141	
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ			KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUST.	
JUKKA PIISPA			NÄHTÄVILLÄ	
MIKKELIN KAUPUNKI		muutos	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN		muutos	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
PALVELUALUE, KAUPUNKIKEHITYS		muutos	LAINVOIMAINEN	
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		muutos		
LAAT.	PIIRT.	TARK.	muutos	
MIKKELI19.11.2020			RAMBOLL	
KAUPUNGINARKKITEHTI			VERNA HAHTOLA	
ILKKA TARKKANEN			DNRO 2020-399	
			NUMERO	
			988	
			LIITE 6 VE2	

Mikkelin kaupunki, Korttelin 2 asemakaavamuutoksen luonnoksesta saadun palaute vastineineen

Lausunnot:

Lausunto 1, Etelä-Savon maakuntaliitolla ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2, Etelä-Savon ELY-keskus

Kaavamuutosalue kuuluu oikeusvaikutteisessa kantakaupungin osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle C-2 Ydinkeskusta. Lähtökohtaisesti rakentamisen tiivistäminen ydinkeskusta-alueella tukee osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä suunnittelutavoitteita, joiden mukaan kaavalla tulee mm. edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta sekä yhdyskuntien toimivuutta ja palveluiden saavutettavuutta. Erityiset rakentamiseen kuuluvat asemakaavassa tarkentuvat yleiskaavamääräykset on todettu seuraavalla tavalla: *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.*

Kaavamuutosalue sijaitsee Mikkelin ydinkeskustassa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävien alueiden (RKY-alueen Mikkelin hallitustori ympäristöineen sisältämät Kirkkopuisto ja lääninsairaalan alue sekä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa osoitettu Naisvuoren alue) välittömässä läheisyydessä. Kaavasta nähtävillä oleva A-vaihtoehto edustaa kaupunkikeskustan perinteistä kortteli- maista rakentamistapaa, kolmen pistetalon B-vaihtoehto on sijoittelultaan avoimempi.

Kaavamuutoksen ehdotuksien osalta ELY-keskus pitää kumpaakin vaihtoehtoa mahdollisena alueelle. A-vaihtoehto ilmentää paremmin korttelin sijaintia keskustassa, mutta onko se toisaalta riskialttiimpi vain osittaiselle toteutumiselle? Millainen katunäkymä on, jos esimerkiksi 7-kerroksiset uudisrakennukset toteutuvat, mutta rakennusten korotukset eivät?

Uudisrakennusten julkisivukäsittelyjä ei ole kaavassa periaatteessa yleiskaavaa tarkemmin ohjattu, tosin alue on osoitettu kaupunkikuvaan huomiota kiinnittävällä sk-määräyksellä. Näiltä osin asema- kaavaan olisi ollut syytä asettaa asiaan liittyviä tarpeellisia määräyksiä (vrt. yleiskaava), niiden puut- tuessa kaavan onnistunut ja yleiskaavankin periaatteita noudattava toteutus edellyttää jatkossa tiiv- vistä yhteistyötä kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan välillä.

Selostusluonnoksen liitteenä on hyviä havainnekuvia Porrassalmenkadulta. Kohteen keskeisin sijain- nin vuoksi olisi asiakirjoihin syytä lisätä havainnekuvia myös Maaherrankadun puolelta, etenkin kun erityisesti B-vaihtoehto avaa siellä uusia katunäkymiä.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavam muutoksen takia.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan tavoitteet ovat prosessin aikana muuttuneet. Kaavaluonnosvaiheessa vaihtoehdoissa esitetyt korttelia täydentävät uudisrakennukset tullaan poistamaan ja olevia Maunukselankadun ja Vuorikadun suuntaisia kerrostaloja on mahdollista täydentää enintään kahdella lisäkerroksella. Rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavassa edellytetään yhteistyötä mm. rakennusvalvonnan kanssa rakentamisen laatutason varmistamiseksi.

Kaava-aineistoa täydennetään havainnekuvalla Maaherrankadun puolelta.

Lausunto 3, Etelä-Savon pelastuslaitos

Mikkelin kaupunkiympäristökeskus pyytää lausuntoa kaavaluonnosvaihtoehdoista. Asemakaavan muutosluonnos/ 2. kaupunginosan (Maunukselan) kortteli 2.

Asemakaavam muutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavam muutoksella tutkitaan erityisestimahdollisuutta 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

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen / kaavaluonnosvaihtoehtoihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto 4, Savonlinnan maakuntamuseo / Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo

Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelupalvelut pyytää Savonlinnan maakuntamuseon lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta koskien 2. kaupunginosan (Maunuksela) korttelia 2.

Kortteli sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä, korttelin eteläpuolella Kirkkopuisto ja itäpuolella empirekaudelta peräisin oleva lääninsairaalan rakennusryhmä. Kortteliin itseensä ei sijoitu listattuja kulttuuriympäristökohteita.

Keskeisestä kaupunkirakenteellisesta sijainnistaan huolimatta suunnittelualue ei muodosta selkeää täysin rajattua kaupunkikuvaa, ollen keskustatoimintojen raja- alueella, eräänlaisella vaihettumisvyöhykkeellä.

Esitetyistä kaavaluonnosvaihtoehdoista VEA pyrkii selvästi luomaan lisäkerroksilla ja uusilla rakennusmassoilla massiivista rajattua korttelirakennetta, erityisesti tämä näkyy havainnekuvassa suhteessa sairaalakortteliin. VEB pitäytyen olemassa olevissa kerroskorkeuksissa ja korttelin sisään rakennettavissa pistetalouksissa täydentää korttelia nykyisen alueen hengessä, myös suhteessa sairaalakortteliin.

Savonlinnan maakuntamuseolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnon osalta

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto 5, Mikkelin-Seura ry

Mikkeli-Seura ilmoittaa pyynnöstä kantanaan seuraavaa:

Täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee olla valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttäminen ja kunnioittaminen. Kaupunkikuvan on säilyttävä väljänä ja toteutuksessa on vältettävä kuilumaisuutta ja ahtauden tunnetta suhteessa ympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan sekä puistoihin, puustoon ja katutilaan. Esitetyistä vaihtoehdoista numero kaksi toteuttaa tätä paremmin. Se myös sisältää mahdollisuuden toteuttaa täydennysrakentaminen siten, että kaupungin vihreys, viihtyisyys ja avoin kaupunkitila korostuvat. Suunnitelma myös tukee paremmin kävelyä ja pyöräilyä keskustassa, mikä omalta osaltaan lisää viihtyisyyttä.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan tavoitteet ovat prosessin aikana muuttuneet. Kaavaluonnosvaiheessa vaihtoehdoissa esitetyt korttelia täydentävät uudisrakennukset tullaan poistamaan ja olevia Maunukselankadun ja Vuorikadun suuntaisia kerrostaloja on mahdollista täydentää enintään kahdella lisäkerroksella.

Mielipiteet:

Mielipide 1, As Oy Mikkelin Tammistonkulma

Toisin kuin luonnoksen selostuksesta välittyä, asemakaavan muutosluonnoksissa ei ole otettu riittävästi huomioon yhtiömme esittämiä mielipiteitä rakennusten korottamisesta Maaherrankadun varrella yhtiön rakennuksia vastapäätä.

Erityisesti luonnosvaihtoehdon 1 rakennusten suurin sallittu kierrosluku VII vaikuttaa merkittävästi kadun varrella olevien asuntojen valoisuuteen, meluisuuteen ja liikennepaastojen määrän lisääntymiseen. Tästä aiheutuu terveyshaittaa asukkaille ja työntekijöille sekä heikkenevää asumisviihtyvyyttä ja kiinteistön arvon alenemista. Koko korttelista tulisi kaupunkirakenteen arvopaikalle liian sulkeutunut ja monotoninen.

Yhtiömme kannalta asemakaavaehdotuksen laatiminen vaihtoehdon 2 pohjalta olisi niin yhtiön edun kuin kaupunkirakenteen muutoksen hallinnan kannalta parempi.

Keskustan toimivuuden parantamiselle ja lisärakentamisen sallimiselle löytyy perusteluja. Kuitenkin, ellei asemakaava ohjaa jämerästi, mekaaninen teholumen tavoittelu koko rakennetussa asuin-liikekorttelissa voi johtaa massiiviseen, vaikeasti ennakoitavaan ja hallittavaan täydennysrakentamiseen sekä epätydyttävään ympäristöön.

Korttelin kaupunkikuvallisen laadun turvaamiseksi asemakaavassa tulisi merkitä ja määrätä tarkemmin myös teknisten tilojen sijoittamisesta niin, että ne olisi joko sijoitettava kellari/pohjakerrokseen tai eivät nousisi ylimpien kerrostojen asuntojen eheiden kattolinjojen yläpuolelle. Tarve aurinkopaneelien sijoittamiseen katoilla ja julkisivuissa olisi myös syytä huomioida kaavamerkinnoissa ja/tai -määräyksissä.

Korotettavien rakennusten uusien kerrostojen porrastaminen katujulkisivujen suhteen helpottaisi halutun yhtenäisyyden säilymistä pitkässä muutosvaiheessa. Kattokerroksen materiaali- ja väriohjauksella voitaisiin saada keveyttä ja tunnistettavuutta alueelle.

Korttelin komeat maisemapuut on syytä kartoittaa, tutkia ja ratkaista niiden suojelutarve kaavassa esimerkiksi vaatimalla puiden merkitsemistä asemapiirustuksiin tai erillisiin pihasuunnitelmiin rakennuslupia haettaessa.

Koko korttelin saman aikainen asemakaavamuutos tarjoaa poikkeuksellisen mahdollisuuden laatia ja toteuttaa yhtenäinen, suojainen sekä viihtyisä korttelipiha. Samalla voitaisiin parantaa etupihojen osin ankeita ja kuluneita ympäristöjä suunnitelmallisilla istutuksilla, rakenteilla ja valaistusratkaisuilla.

Yhtiömme pitää välttämättömänä tarkempaa paneutumista edellä mainittujen seikkojen -- erityisesti tonttimme vastapaisella osalla - täsmentämiseen kaavan jatkosuunnittelussa ennen asemakaavan muutosehdotuksen tuomista hallinnolliseen käsittelyyn.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan tavoitteet ovat prosessin aikana muuttuneet. Kaavaluonnosvaiheessa vaihtoehdoissa esitetyt korttelia täydentävät uudisrakennukset tullaan poistamaan ja olevia Maunukselankadun ja Vuorikadun suuntaisia kerrostaloja on mahdollista täydentää enintään kahdella lisäkerroksella. Lisä- ja täydennysrakentamisen vaikutukset jäävät vähäisiksi, kun se tapahtuu

olevia kerrostaloja korottamalla sekä voimassa olevan kaavan mukaisesti sisäpihan 1-kerroksisen rakennusmassan lisäyksellä. Uudessa kaavassa rakentamiseen osoitettuja alueita on kavennettu ja kaavaan on lisätty istutettava alue -merkintä.

Mielipide 2, Asunto Oy Piikkopaikan, Pirtinkulman sekä Saijonhovin hallitukset

Yhtiöt eivät hyväksy korttelialueen sisäpihalle mahdollisesti osoitettavaa lisärakennusoikeutta erillisinä pistetaloina vaan katsoo, että olemassa olevien rakennusten kerroskorotukset ovat ainoa vaihtoehto edetä mahdollisessa täydentämiskäytön rakentamisessa, eli vaihtoehto VE 1.

Yhtiöt haluavat osana käsittelyä vastauksen kuulemistilaisuudessa esille nostettuun kiinteistövero-asiaan. Mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei saa johtaa kiinteistöveron nousuun / mahdollisesti siihen, että kaupunki ottaa käyttöön rakentamattoman rakennusoikeuden kiinteistöveron. Autopaikkavelvoite tulee muuttaa vastaamaan kaupungin nykyistä velvoitepysäköintimäärää.

Vastine: Ks. edellinen vastine koskien korttelin lisä- ja täydennysrakentamisen tapaa.

Tässä asemakaavamuutoksessa ei osoiteta kortteliin lisärakennusoikeutta vaan päivitetään rakennusoikeus vastaamaan nykytilannetta. Tällä ei ole vaikutuksia kiinteistöveron määrään. Mikäli taloyhtiöt tulevaisuudessa haluavat toteuttaa tässä kaavassa kerroslukumerkinnällä osoitetun kerrostalojen korottamisen, tehdään siitä erillinen kiinteistökohtainen asemakaavamuutos. Kyseisessä kaavassa merkitään kiinteistökohtainen lisärakennusoikeus. Mahdollinen kaavamuutos tehdään perustuen tähän kaavamuutokseen.

Kaavassa alueen pysäköintimääräys päivitetään vastaamaan Mikkelin kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 2040 pysäköintinormia.

Mielipide 3, viisi Kiinteistö Oy Aminkartanon osakasta

Ensinnäkin katsomme, että muutoshankkeen takana oleva ajatus korttelirakenteen tiivistämisestä lisärakentamiselle on tarpeeton ja epärealistinen.

Hanke lienee saanut alkunsa siitä, kun jotkut korttelin taloyhtiöt olivat ilmaisseet halunsa saada rakentaa olemassa olevien rakennustensa päälle ylimääräisen kerroksen (tai kaksi kerrosta). Merkillepantavaa on, että tuota lisärakentamistoivetta eivät esittäneet kaikki korttelin taloyhtiöt, vaan ainoastaan muutamat niistä. Esim. Kiinteistö Oy Aminkartanossa asiaa ei ole lainkaan käsitelty.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa mainitut luonnosvaihtoehdot menevät sitä paitsi paljon pitemmälle kuin hankkeen alullepanijat ilmeisesti ajattelevatkaan. Kummassakin vaihtoehdossa nimittäin tuodaan esille mahdollisuus korttelin sisäosiin rakennettavista jopa kuusikerroksisista pistetaloista / liikesiipien korottamisesta seitsemällä kerroksella.

Kumpikin vaihtoehto tarkoittaisi nykyisen suhteellisen valoisan ja väljän korttelin keskustan rakentamista niin täyteen, että slummiutumisen vaara olisi aivan ilmeinen. Miten tällaisessa tilanteessa korttelipihalle voidaan edes kuvitella voitavan sijoittaa oleskelu- ja leikkialueita, kuten kaavaluonnoksessa VE 1 väitetään? Miten olisi jätahuolto ja siihen liittyvät kuljetukset järjestettävissä?

Kaavaluonnoksissa on kokonaan jätetty vaille huomiota se, että korttelin kaikki asuintalot ovat ns. sisäänvedettyjä eikä niitä siis ole rakennettu kiinni katuun eikä edes jalkakäytävään.

Mitään todellista tarvetta korttelirakenteen tiivistämiselle ei olemassa. Mikkelin asukasluku ei juuri-kaan ole kasvamassa, pikemmin painvastoin. Sitä paitsi kaupungissa on tallakin hetkellä vireillä lukuisia rakennushankkeita, jotka koskevat nimenomaan uusia kerrostaloja. Lisäksi myynnissä on erittäin runsaasti vanhojakin niin asuinkuin liikehuoneistoja. Emme todellakaan ymmärrä, minkä vuoksi nykyinen väljä kortteli väenväkisin haluttaisiin pilata rakentamalla se täpötäyteen niin, että ikkunanäkymät rajoittuisivat vastapaiseen seinään. Jos joku taloyhtiö haluaa ja kykenee kustantamaan ylimääräisen kerroksen rakentamisen itselleen, suotakoon se sille, mutta jätettäköön kortteli ja varsinkin sen sisäosat rauhaan.

Ceterum censeo: olisi vähintään suotavaa, että hanketta suunnittelevat kaupungin viranhaltijat tulisivat henkilökohtaisesti kertomaan asiasta ennen kuin asia tuotaisiin yhtiökokouksen päätettäväksi.

Vastine: Ks. edelliset vastineet koskien korttelin lisä- ja täydennysrakentamisen tapaa.

Rakentamisen tiivistäminen ydinkeskusta-alueella tukee osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä suunnittelutavoitteita, joiden mukaan kaavalla tulee mm. edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta sekä yhdyskuntien toimivuutta ja palveluiden saavutettavuutta. Kaupunki on sopinut taloyhtiöiden kanssa kaavan tavoitteista ja sisällöstä

Mielipide 4

Viitaten 12.11.2020 lähettämääsi sähköpostiin on

As Oy Piikkopaikan hallitus

As Oy Pirtinkulman hallitus

As Oy Saijonhovin hallitus

käsittellyt kaavaluonnoksia ja haluaa lausua taloyhtiön näkemyksenä seuraavaa;

- 1) Yhtiö ei hyväksy korttelialueen sisäpihalle mahdollisesti osoitettavaa lisärakennusoikeutta vaan katsoo, että olemassa olevien rakennusten kerroskorotukset ovat ainoa vaihtoehto edetä mahdollisessa täydentämisrakentamisessa
- 2) Yhtiöt haluavat osana käsittelyä vastauksen kuulemistilaisuudessa esille nostettuun kiinteistövero-asiaan. Mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei saa johtaa kiinteistöveron nousuun / mahdollisesti siihen, että kaupunki ottaa käyttöön rakentamattoman rakennusoikeuden kiinteistöveron
- 3) Yhtiö toivoo, että virallisia kuulemisia mietitään ja aikataulutetaan uudelleen, koska korana-ai- kana yhtiökokousten pitäminen tulee olemaan haastavaa yhdessä vuoden vaihteen juhlapyhien kanssa. Eli toivomme kuulemisille jatkoaikaa esim. maaliskuun loppuun saakka. Näin saisimme asiat osaksi kevään 2021 yhtiökokouksia.

Vastine: Ks. edelliset vastineet koskien korttelin lisä- ja täydennysrakentamisen tapaa. Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikaa pidennetään.

23.5.2023

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

MIKKELIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11
50101 MIKKELI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mirjam Hyvönen
Projektipäällikkö
p. 041 731 3874
etunimi.sukunimi@fcg.fi

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki

Mikkelin kaupunki, Korttelin 2 asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatu palaute vastineineen

Lausunnot:

Lausunto 1, Etelä-Savon ELY-keskus

Kaavakarttaan on ilmeisesti jäänyt epähuomiossa sk-1-merkintä, jota ei löydy kaavamerkintöjen selityksistä.

Kaavaselostuksessa merkittävämmät vaikutukset on tunnistettu kaupunkikuvallisiin ja rakennetun ympäristön vaikutuksiin liittyviksi. Erityisesti Kirkkopuistoa rajaavana elementtinä tiiviillä ja korkealla rakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Mahdollisia kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan pyritään vähentämään yleismääräyksellä, jossa uudisrakentamista ohjataan soveltumaan kaupunkikuvaan tarkemmassa suunnittelussa.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksen suhteen muuta kommentoitavaa.

Yleisenä kommenttina koskien Mikkelin keskustan ruutukaava-alueen täydennysrakentamista ELY-keskus haluaa tuoda esille, että ruutukaava-alueen täydennysrakentamista olisi hyvä tarkastella yksittäisiä rakennuksia tai kortteleja laajempänä kokonaisuutena esim. laatimalla yleissuunnitelma kaavoituksen pohjaksi. Näin kaupunki pystyisi paremmin ohjaamaan ruutukaava-alueen kaupunkikuvallista kehittämistä, kuten yksittäisten rakennusten lisäkerroksien toteuttamismahdollisuuksien arviointia.

Vastine:

sk-1 merkintä poistetaan ja tämä korjataan kaavan hyväksymisaineistoon.

Ruutukaava-alueen täydennysrakentamisen laajemman kokonaisuuden tarkasteluun liittyen Mikkelin kaupunki tutkii asiaa laaja-alaisesti yhdessä ESELY:n, Savonlinnan museon ja muiden viranomais-tahojen kanssa sekä järjestää aiheesta asukastilaisuuksia.

Mikkelin kaupunki on käynnistänyt korkeamman rakentamista koskevan selvitystyön.

Lausunto 2, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

Ei huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3, Riihisaari Savonlinnan museo

Kaavakartassa on sk-1-merkintä, mutta sille ei ole mitään määräystä. Yleismääräyksissä on huomioitu asiallisesti muun muassa, että mahdollisessa korotuksessa otetaan huomioon rakennuksen alkuperäiset piirteet.

Savonlinnan museolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: sk-1 merkintä poistetaan ja tämä korjataan kaavan hyväksymisaineistoon.

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 4, Telia Company

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

13.5.2024

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

MIKKELIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9–11
50101 MIKKELI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mirjam Hyvönen
Arkkitehti SAFA, projektijohtaja
p. 041 731 3874
etunimi.sukunimi@fcg.fi

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki

Mikkelin kaupunki

Asemakaavan muutoksen ja lisärakennusoikeuden vaikutukset kiinteistöveron määrään

KPMG Oy Ab

19.04.2022

Asian tausta

Tässä muistiossa arvioidaan suunnitellun kaavamuutoksen ja sen seurauksena lisääntyvän rakennusoikeuden vaikutuksia kiinteistöveron määrään seuraavan tosiseikaston perusteella:

- Mikkelin kaupungin kaavoitusosasto laatii parhaillaan kahta asemakaavan muutosta ydinkeskustan alueella.
- Kyseessä on kaksi *kerrostalokorttelia*, joille tavoitellaan merkittävää *rakennusoikeuden lisäystä*.
- Kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien käyttötarkoitus ei muutu. Kaavan mukainen käyttötarkoitus vastaa tonttien tosiasiallista käyttöä.
- Taloyhtiöillä on vaihteleva tarve uudelle rakennusoikeudelle.

Lisäksi muistiossa arvioidaan Mikkelin kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa kiinteistöveron määrään sekä tulevan kiinteistöverouudistuksen vaikutuksia lisärakennusoikeuden vaikutuksiin.

1 Maapohjan arvostamisesta kiinteistöverotuksessa yleisesti

Kiinteistön maapohjan arvostamista koskeva säännös on arvostamislain (1142/2005, Laki varojen arvostamisesta verotuksessa) 29 §:ssä, jonka 1 momentissa todetaan seuraavasti:

- *Maapohjan verotusarvoa määrittäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Maapohjana pidetään myös sellaista maatilaan kuuluvaa rakennusmaa-aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava. Maapohjan verotusarvoon luetaan myös oikeus rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan.*

Rakennusmaan verotusarvon määrittämisestä, josta nyt käsillä olevassa asiassa on kysymys, säädetään arvostamislain 29 §:n 4 momentissa:

- *Verohallinto vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan.*

Laskentaperusteet vahvistetaan vuosittain *Verohallinnon päätöksellä rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista*.

Myös Verohallinnon ohjeessa kiinteistöjen arvostamisesta kiinteistöverotuksessa (VH/6056/00.01.00/2021, kappale 2.2.) käsitellään rakennusmaan arvostamista:

- Ohjeen mukaan Verohallinnon laskentaperusteita koskevan päätöksen taustalla on arviointimenetelmä, joka on kehitetty Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT) ja Verohallinnon yhteistyönä; VTT selvitti rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon koko maassa, ja Verohallinnon päätöksessä mainitut kuntakohtaiset arviointiohjeet laadittiin vuonna 1993 kyseisen selvityksen perusteella. Tämän jälkeen ohjeita on päivitetty hintatason muuttumisesta johtuneilla korjauksilla "aika ajoin". Viimeisin laajempi päivitys on ohjeen mukaan tehty vuosina 2005–2006.
- Kuntakohtaisiin arviointiohjeisiin sisältyvät ns. *tonttintahintakartat*. Niihin on asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella merkitty erilaisten rakennuspaikkojen yksikköhinnat, eli ns. aluehintaa, joko rakennusoikeuden kerrosneliömetriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliömetriä kohti.
- Asuinkerrostalorakennuspaikkojen hintatasot on arviointiohjeissa ilmaistu *rakennusoikeuden mukaisina kerrosneliömetrihintoina*. Näin ollen myös nyt arvioitavana olevassa tilanteessa maapohjan verotusarvo perustuu siis rakennusoikeuden määrään.

2 Rakennusoikeuden vajaakäytön vaikutus maapohjan arvostamisessa

2.1 Sääntely

Niillä kiinteistöillä, joiden maapohjan verotusarvo perustuu rakennusoikeuden määrään, voi rakennusoikeuden vajaakäyttö arvostamislain mukaan vaikuttaa verotusarvoon. Asiasta säädetään arvostamislain 29 §:n 3 momentissa:

- *Jollei tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään ja jollei sillä olevien rakennusten arvo ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on alennettava kohtuullisesti.*

Mikkelin kaupungin tapauksessa käsityksemme on se, ettei nyt kysymyksessä olevien rakennusten arvo ole tontin arvoon verrattuna vähäinen.

Säännöksessä ei oteta kantaa siihen, kuinka paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta on oltava, jotta alennus voidaan toteuttaa, vaan säännöksen sanamuodon mukaan se tulee siis sovellettavaksi aina, kun rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään. Säännöksessä ei myöskään oteta kantaa siihen, mistä syystä rakennusoikeus on jätetty käyttämättä tai mikä on ”kohtuullinen” alennus.

2.2 Asiaa koskevaa oikeuskäytäntöä

Korkein hallinto-oikeus (KHO) on julkaissut kaksi rakennusoikeuden vajaakäytön kannalta relevanttia päätöstä, joiden perusteella voidaan todeta tarkemmin seuraavaa:

- Päätöksessä KHO 28.11.1996 taltio 3735 oli kyse tapauksesta, jossa asemakaava-alueella olevalle tontille oli kaavamuutoksella vahvistettu lisärakennusoikeutta, minkä vuoksi tontin rakennusoikeutta ei ollut käytetty täyteen määrään. Asiassa oli jäänyt näyttämättä, että kiinteistönomistajan *mahdollisuus hyödyntää rakennusoikeutta täyteen määrään olisi rajoitettu*. Tämän vuoksi ja ottaen huomioon, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueella olevalle tontilla oli toimistorakennus, korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei ollut syytä alentaa tontin verotusarvoa ja sen perusteella määrättyä kiinteistövero.
- o Alennuksen myöntämisen kannalta keskeistä päätöksen perusteella on siis ainakin se, että tontin omistaja pystyy yksittäisessä tapauksessa osoittamaan, että *mahdollisuus hyödyntää rakennusoikeutta täyteen määrään asti on rajoitettu*. Tältä osin KHO:n päätös ei ole täysin linjassa arvostamislain 29 §:n 3 momentin sanamuodon kanssa, sillä säännöksessä ei aseteta tällaisia edellytyksiä verotusarvon alentamiselle.
- o Päätöksessä on myös *otettu huomioon*, että kiinteistöllä sijainneen rakennuksen käyttötarkoitus vastasi kaavoituksessa määritettyä käyttötarkoitusta (eli tosiasiallisen käyttötarkoituksen ja kaavan mukaisen käyttötarkoituksen vastaavuus).
- o Tämä on kuitenkin päätöstekstin perusteella vain yksi huomioon otetuista tosiseikoista, eikä päätöksen sanamuodon perusteella voida päätellä, että kysymyksessä olisi alennuksen myöntämisen kannalta ns. ehdoton soveltamiskriteeri. Käsityksemme mukaan käyttötarkoitusta koskeva tarkastelu liittyy sen asian arviointiin, onko lisärakennusoikeuden käyttämiselle ollut erityisiä esteitä (arvioitavana olleessa tapauksessa toimistorakennuksen laajentaminen olisi ollut todennäköisesti mahdollista ilman erityisiä rajoittavia tekijöitä).

- Nykyistä kiinteistöverolainsäädäntöä edeltävältä ajalta annetussa päätöksessä KHO 25.6.1980 taltio 3243 oli kysymys tilanteesta, jossa 25 vuoden ajaksi vuokralle annettu teollisuustontti muuttui asemakaavan muutoksella asuntotontiksi. Tontin verotusarvoa määrittäessä oli otettava huomioon asemakaavan muutoksesta aiheutunut rakennusoikeuden lisääntyminen, mutta alentavana tekijänä tuli toisaalta ottaa huomioon se, että *tontinomistajan mahdollisuudet käyttää hyväkseen lisättyä rakennusoikeutta olivat tontin vuokraamisen vuoksi rajoitetut*. Verolautakunnan vahvistama verotusarvo alennettiin tämän mukaisesti.
 - o Tapauksen tosiseikat eroavat nyt käsillä olevasta tapauksesta, mutta korkein hallinto-oikeus on joka tapauksessa ratkaisussaan ilmaissut niitä periaatteita, joiden valossa se on arvioinut maapohjan verotusarvon alentamisen perusteita.
 - o Tässäkin tapauksessa on verotusarvoa määritettäessä otettu huomioon se, *ettei tontin omistaja voinut tosiasiallisesti hyödyntää lisättyä rakennusoikeutta*. Tontin verotusarvoa tuli tämän vuoksi alentaa. Päätöksen perusteella olennaista on osoittaa tosiasialliset rajoitteet lisärakennusoikeuden käytölle.

2.3 Verohallinnon ohje

Verohallinnon antamassa ohjeessa kiinteistöjen arvostamisesta kiinteistöverotuksessa (VH/6056/00.01.00/2021) käsitellään rakennusoikeuden vajaakäyttöä ohjeen kappaleessa 2.5.4. Verohallinnon ohjeen kannanotot ovat kuitenkin jossain määrin epäselviä, ja niissä on oikeuskäytäntöä varsin voimakkaasti tulkiten esitetty lain sanamuotoa selvästi tiukempia edellytyksiä verotusarvon alentamiselle. Ohjeen osalta voidaan todeta tarkemmin seuraavaa:

- Ohjeen mukaan arvostamislain 29 §:n 3 momentin nojalla ”verotusarvoa voidaan kuitenkin kohtuullistaa niissä tapauksissa, joissa rakennuspaikan *todellinen käyttö poikkeaa huomattavasti kaavan mukaisesta käytöstä* ja rakennuspaikalla sijaitsee *asuinkäytössä oleva hyväkuntoinen rakennus*. Rakennuspaikka on kaavassa sijoitettu esimerkiksi asuinkerrostalojen (AK) tai liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) ja rakennuspaikalla on hyväkuntoinen pientalo. Tällöin rakennuspaikalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jota ei mahdollisesti voida kuitenkaan hyödyntää purkamatta rakennuspaikalla olevaa rakennusta.”
 - o Kaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja tontilla olevan rakennuksen tosiasiallisen käytön poikkeaminen toisistaan ei kuitenkaan ole lain mukaan edellytys sille, että rakennusoikeuden vajaakäyttö voidaan ottaa huomioon tontin arvostamisessa

kiinteistöverotuksessa. Laki on luonnollisesti ensisijainen oikeuslähde suhteessa Verohallinnon ohjeisiin.

- o Ohjeessa esitetty kriteeri vaikuttaisi perustuvan päätökseen KHO 25.6.1980 taltio 3243, jossa tontilla sijainneen rakennuksen käyttötarkoitus ja kaavan mukainen käyttötarkoitus poikkesivat toisistaan (alennus hyväksyttiin), ja päätökseen KHO 28.11.1996 taltio 3735, jossa tontilla sijainneen rakennuksen käyttötarkoitus vastasi kaavan mukaista käyttötarkoitusta (alennusta ei hyväksytty). Kaavan mukainen käyttötarkoitus ja tosiasiallinen käyttö olivat kuitenkin vain *yksittäisiä arvioinnissa huomioon otettuja seikkoja* päätöksissä, eikä niiden perusteella voida päätellä, että kysymyksessä olisi oikeuskäytännönkään perusteella *ehdoton* tai *poikkeukseton* edellytys verotusarvon alentamiselle.
- Ohjeen mukaan edellä kuvatuissa olosuhteissa (eli kun käyttötarkoitukset poikkeavat toisistaan ja kiinteistöllä sijaitsee hyväkuntoinen asuinrakennus) rakennusoikeutta ei mahdollisesti voida hyödyntää *purkamatta olemassa olevaa rakennusta*, ja maapohjan verotusarvoa voitaisiin tällöin alentaa.
 - o Tämän perusteella sen, että käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttäisi olemassa olevien rakennusten purkamista, voitaisiin katsoa olevan peruste alentaa maapohjan verotusarvoa.
 - o Tähän viittaa ohjeen lisäksi myös se, että kiinteistöverouudistusta koskevassa hallituksen esityksessä todetaan nykyisestä rakennusoikeuden vajaakäyttöä koskevasta arvostamislain säännöksestä seuraavasti: "Säännös on mahdollistanut maapohjan verotusarvon alentamisen tilanteessa, jossa kiinteistön rakennusoikeus on lisääntynyt rakennusten valmistuksen jälkeen *eikä lisääntyntä rakennusoikeutta voida hyödyntää purkamatta kiinteistöllä olevaa käyttökuntoista rakennusta.*"
- Verohallinnon ohjeessa todetaan edelleen, että kuntakohtaisissa arviointiohjeissa "on otettu huomioon se, että kaavan mukaista rakennusoikeutta ei yleensä käytetä aivan täysimääräisesti. Käyttämättömän rakennusoikeuden perusteella rakennuspaikan verotusarvoa ei alenneta, jos ei osoiteta, että mahdollisuus hyödyntää rakennusoikeus täyteen määrään on rajoitettu."
 - o Verohallinnon ohjeen perusteella taloyhtiöiden olisi siis *osoitettava, että niiden mahdollisuus hyödyntää rakennusoikeutta täyteen määrään on rajoitettu*, saadakseen arvostamislain 29 §:n 3 momentissa tarkoitetun alennuksen tontin verotusarvoon.
 - o Vastaava periaate voidaan johtaa myös esimerkiksi päätöksestä KHO 28.11.1996 taltio 3735, jota käsiteltiin edellä.

- Verohallinnon ohjeessa todetaan myös, että ”verotuskäytännössä on katsottu, että jos rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 2/3, alennusta ei tehdä”. Tällainen verotuskäytäntö ei perustu lakiin ja on haastettavissa. Kannanotto voi kuitenkin vaikuttaa taloyhtiöiden verotuskohteluun erityisesti säännönmukaisessa verotuksessa ja ensimmäisessä muutoksenhakuasteessa. Tiedossamme ei ole tätä rajoitusta koskevaa oikeuskäytäntöä.

3 Yhteenveto ja johtopäätökset nykyisen sääntelyn puitteissa

Yhteenvetona ja johtopäätöksinä edellä esitetystä voidaan todeta:

- Maapohjan arvostaminen perustuu arvostamislain 29 §:n säännöksiin. Rakennusmaan verotusarvo määritetään Verohallinnon kuntakohtaisten arviointiohjeiden perusteella.
- Asuinkerrostalotonttien hintatasot on kuntakohtaisissa arviointiohjeissa ilmaistu rakennusoikeuden mukaisina kerrosneliömetrihintoina, joten asuinkerrostalotonttien verotusarvot perustuvat rakennusoikeuden määrään.
 - **Jos kaavamuutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus lisääntyy, lähtökohtaisesti tontin verotusarvo kasvaa.**
- Rakennuspaikan verotusarvoa voidaan kuitenkin tietyin edellytyksin alentaa kohtuullisesti niissä tapauksissa, joissa (kaavamuutoksen myötä kasvanutta) rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään:
 - o Arvostamislain perusteella rakennuspaikan arvoa on alennettava kohtuullisesti, jos rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään ja jollei sillä olevien rakennusten arvo ole tontin arvoon verrattuna vähäinen.
 - **Oikeuskäytännöstä voidaan johtaa periaate, jonka mukaan omistajan on pystyttävä yksittäisessä tapauksessa osoittamaan, että mahdollisuus hyödyntää rakennusoikeutta täyteen määrään asti on rajoitettu.**
 - **Käsityksemme mukaan esimerkiksi se, että rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttäisi nykyisten rakennusten purkamista, on lähtökohtaisesti selvä peruste vaatia rakennuspaikan verotusarvoa alennettavaksi.**
 - Verohallinnon ohjeen mukaan alennus edellyttää myös kaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja rakennuksen tosiasiallisen käytön poikkeamista toisistaan. Käsityksemme mukaan tämä oikeuskäytäntöön pohjautuva Verohallinnon kannanotto perustuu

kuitenkin virheelliseen tulkintaan oikeuskäytännöstä ja on sinänsä haastettavissa.

- Verohallinnon ohjeessa on lisäksi esitetty näkemys, jonka mukaan alennusta ei voida tehdä, jos rakennusoikeudesta on käytetty 2/3; tämä raja-arvo ei perustu lakiin eikä tiedossamme olevaan oikeuskäytäntöön, joten myös tämä kriteeri on käsityksemme mukaan haastettavissa.

Rakennusoikeuden vajaakäytön perusteella myönnettävä alennuksen osalta on lisäksi otettava huomioon seuraavat seikat:

- Kiinteistöverotus on massamenettelyä, joten alennuksen saaminen edellyttäisi taloyhtiöiltä *aktiivisia toimia*, eli vaatimuksen esittämistä säännönmukaisessa verotuksessa tai oikaisuvaatimusprosessissa.
- Verohallinto ja verotuksen oikaisulautakunta sitoutuvat tyypillisesti päätöksissään Verohallinnon ohjeessa tehtyihin kannanottoihin, joten alennuksen saaminen tilanteessa, jossa ohjeessa esitetyt kriteerit eivät täyty, on epätodennäköistä säännönmukaisen verotuksen yhteydessä tai verotuksen oikaisulautakunnassa.
- Vaikka alennusvaatimukselle olisi yllä tarkoitettu peruste (rakennusoikeuden käyttäminen edellyttäisi rakennuksen purkamista), myös hallinto-oikeudessa vaatimuksen menestyminen olisi oikeudellisesti tulkinnanvaraisessa tilanteessa epävarmaa, minkä lisäksi prosessi hallinto-oikeudessa voi kestää jopa vuosia.
- Vaatimuksen perusteleminen edellyttää hyvää kiinteistöverotuksellista osaamista ja aiheuttaa näin ollen todennäköisesti verovelvolliselle prosessikustannuksia asiantuntijakuluina.
- Arvostamislaissa tarkoitetun ”kohtuullisen alennuksen” määrä ei myöskään ole tarkasti arvioitavissa etukäteen, joten verovelvolliselle mahdollisesti seuraavia verosäästöjä on haastavaa verrata syntyviin prosessikustannuksiin.

4 Miten Mikkelin kaupunki voi vaikuttaa kiinteistöveron tasoon nykysääntelyn puitteissa?

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan kunnanvaltuusto määrää kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain. Kiinteistöverolakiin on säädetty kiinteistöveroprosenteille vaihteluvälit, joiden rajoissa kunnanvaltuustojen määräämien veroprosenttien tulee olla.

Jokaisen kunnan on vahvistettava vähintään kolme kiinteistöveroprosenttia:

- Yleinen kiinteistöveroprosentti (vaihteluväli 0,93–2,00 %, Mikkelissä 1,37 % vuonna 2022);
- Vakituiseen asumiseen käytettäviin rakennuksiin sovellettava veroprosentti (vaihteluväli 0,41–1,00 %, Mikkelissä 0,62 % vuonna 2022), ja
- Veroprosentti, jota sovelletaan rakennuksiin, joiden pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen (vaihteluväli 0,93–2,00 %, Mikkelissä 1,50 % vuonna 2022).

Kunta voi halutessaan vahvistaa erikseen veroprosentin myös yleishyödyllisille yhteisöille ja eräille laitoksille. Kunta voi lisäksi määrätä erikseen veroprosentin kiinteistöverolain 12 a §:n 2 momentissa määritellylle rakentamattomalle rakennuspaikalle.

Kiinteistöverolainsäädännössä ei ole annettu kunnille muita suoria mahdollisuuksia vaikuttaa veron tasoon. Verohallinnon kiinteistöverolain soveltamista koskevassa ohjeessa todetaan nimenomaisesti, että ”eri osiin kuntaa, eri verovelvollisryhmille tai erilaisille tonteille ei voida vahvistaa muista poikkeavia prosentteja.”

Näin ollen Mikkelin kaupunki voi vaikuttaa kiinteistöveron tasoon (kaavoituksessa määritetyn rakennusoikeuden määrän lisäksi) ainoastaan kiinteistöveroprosentin muodossa. Kiinteistöveroprosentit koskevat koko kaupungin aluetta ja kaikkia verovelvollisia yhtäläisesti.

5 Kiinteistöverouudistuksen vaikutukset arvostamisessa

Kiinteistöverotusta on tarkoitus uudistaa niin, että verotuksessa vahvistettavat verotusarvot vastaisivat paremmin alueen ajantasaista hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Kiinteistöverouudistusta koskeva hallituksen esityksen luonnos julkaistiin 25.3.2022, ja hallituksen esitys on tarkoitus antaa loppukeväästä 2022. Uudistus tulisi voimaan niin, että muutoksia sovellettaisiin ensimmäistä kertaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksessa.

Uudistuksen keskeisinä piirteinä voidaan nostaa esiin seuraavat seikat:

- Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistöveroa. Koska kiinteistöjen verotusarvot keskimäärin valtaosin nousisivat, kuntien kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja on vastaavasti tarkoitus alentaa.

- Maapohjan verotusarvon perusteena olisi nykyiseen tapaan alueen maapohjien kauppahinnat ja käyttötarkoitukset, mutta *verotusarvoja päivitetäisiin vuosittain*.
- Maanmittauslaitos on määrittänyt *uuden hinta-aluekartan* maapohjien verotusarvojen määrittämistä varten koko maan kattavasti. Yhtenäisen hinnan alueet perustuvat markkinahintoihin eli toteutuneisiin kiinteistöjen ja osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.
- Maapohjien hinta-aluekarttaa päivitetään uudistuksen jälkeisinä vuosina alueellista hintakehitystä mittaavia indeksejä soveltaen. *Hinnat lasketaan kokonaan uudestaan joka kolmas vuosi*.
- Maanmittauslaitos on laskenut postinumeroaluekohtaiset tiedot maapohjan verotusarvojen muutoksista. **Näiden tietojen mukaan postinumeroalueella 50100 (Mikkeli Keskus) maapohjien verotusarvot 1,4-kertaistuvat uudistuksen seurauksena.**
 - o Tulevat hinta-alueet eivät kuitenkaan noudata postinumeroalueiden rajoja, joten Maanmittauslaitoksen laskemien tietojen perusteella ei voida varmasti arvioida yksittäisen kiinteistön tulevaa verotusarvoa, vaan tiedot ovat ainoastaan suuntaa antavia.
- Uudistuksen verotusarvoa korottavaa vaikutusta säädeltäisiin säätämällä maapohjalle oma veroprosentti. Maapohjan veroprosentin vaihteluväliksi on ehdotettu 0,13–2,00, kun nykyisin yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,93–2,00.
- Uudistuksessa on ehdotettu nykyistä arvostamislain 29 §:n 3 momenttia (johon rakennusoikeuden vajaakäyttöä koskeva sääntely sisältyy) muutettavaksi seuraavansisältöiseksi:
 - o *Jos asemakaava-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on sen käyttötarkoitusta koskevan kaavamuutoksen johdosta kasvanut, eikä rakennusoikeutta ole käytetty täyteen määrään eikä sillä olevien rakennusten arvo ole rakennuspaikan arvoon verrattuna vähäinen, rakennuspaikan arvoa on alennettava kohtuullisesti.*
 - Kyseessä on vasta ehdotus, mutta ehdotetun sisältöisenä säännös merkitsisi sitä, että **maapohjan verotusarvon alentamisedellytykset tiukentuisivat**, kun laissa säädettynä ehtona alennukselle olisi jatkossa myös nimenomaan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutoksesta seuraava rakennusoikeuden lisääntyminen.

- **Nämä edellytykset eivät täytyisi nyt käsillä olevassa tapauksessa, eikä alennusta voitaisi käsityksemme mukaan myöntää lain ehdotetun sanamuodon perusteella.**
- Kiinteistöverolakiin on ehdotettu lisättäväksi määräaikainen veron vuotuista nousua rajoittava säännös, jota sovellettaisiin vuosien 2024–2026 kiinteistöverotuksissa. Ehdotetun säännöksen mukaan kiinteistövero ei maksuunpantaisi siltä osin, kuin veron määrä edellisestä vuodesta nousee enemmän kuin 30 prosentilla ja samalla 200 eurolla. Poikkeuksena olisivat erikseen todetut verotusarvon nousuun vaikuttaneet seikat, kuten kiinteistön veronalaisen pinta-alan kasvu yli 30 prosentilla tai *asemakaavoituksen muutokset*.
- **Lakiehdotuksen teksti on tältä osin tulkinnanvarainen, mutta on mahdollista, että veron nousua rajoittava säännös ei koskisi nyt kysymyksessä olevaa tilannetta, vaan ainoastaan tilannetta, jossa aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle laadittaisiin asemakaava.**



Ota yhteyttä

Jouko Tuomi

Tax Senior Manager

020 760 3672

jouko.tuomi@kpmg.fi

Pauli Liiri

Tax Director

020 760 3397

pauli.liiri@kpmg.fi

www.kpmg.fi

© 2022 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.