

MIKKELI

1016

MliDno: 2023-381

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue/ Kaupunkikehitys /
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkelä

Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

s-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS (LUONNOS)

Kaavaselostus 21.5.2024

Nähtävillä 5.6.-5.8.2024



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutos	
Kaavan laatija Mikkelin kaupunki Asumisen ja toimintaympäristön palvelu- alue / Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne PL 33, 50101 Mikkelä Kalle Ränä Asemakaavapäällikkö kalle.raina@mikkeli.fi puh. 044 794 2525	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1673 Heini Kaskela arkkitehti SAFA, YKS 534 heini.kaskela@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 17.5.2023. Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 21.5.2024 §54 Hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.5.2024 § 160 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.2024 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.2024	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin keskustan ruutukaava-alueella Kirkkopuiston vieressä. Kaava-alue rajautuu lännessä Porrassalmenkatuun, etelässä Savilahdenkatuun ja idässä sekä pohjoisessa naapuritonttiin.

Kaava-alueen pinta-ala on 2410 m².



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti ja raja-alue opaskartalla (Kartta: Mikkelin karttapalvelu)

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumiseen painottuvaksi keskustakortteliksi ja tutkia vaihtoehtoja kiinteistön maankäytön tehostamiseksi. Kaavatyön yhteydessä huomioidaan suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Asemakaavan suunnittelussa ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

SI SÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja virkistys	8
3.1.3	Vesistöt ja vesitalous	8
3.1.4	Korkeussuhteet ja maaperä	9
3.1.5	Yhdyskuntarakenne ja asutus	10
3.1.6	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	10
3.1.7	Liikenne ja kunnallistekniikka	10
3.1.8	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	11
3.1.9	Muinaisjäännökset	12
3.1.10	Ympäristön häiriötekijät	13
3.1.11	Maanomistus	13
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Maakuntakaava	14
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	17
3.2.5	Rakennusjärjestys	18
3.2.6	Pohjakartta	18
3.2.7	Rakennuskiellot	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	19
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19

4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Palvelut	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet.....	23
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	25
5.4.3	Vaikutukset ilmastoon	25
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	25
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 26	
5.5	Ympäristön häiriötekijät	27
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7	Nimistö	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta	29

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Kaavaluonnoskartta
Liite 4	Rakennusinventointi
Liite 5	Lausunnot ja vastineet OAS
Liite 6	Viitesuunnitelma

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - o Rakennetun ympäristön kehitys
 - o Maisema ja miljööt
 - o Arkeologinen inventointi

2 TIIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Maanomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen 6.2.2023.
Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 7.2.2023.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolooa koskevassa ilmoituksessa 17.5.2023.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 17.5.2023. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2023 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunkikehityslautakunnassa x.x.2023 §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2023 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa xx.xx.2023 §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Kaupunkikehityslautakunta käsitteli asemakaavan 21.5.2024 §54
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.2024 §
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2024 §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (AL) keskustatoimintojen alueeksi (C). Muutos mahdollistaa aikaisempaa monipuolisempien toimintojen sijoittamisen alueelle. Tontin rakennusoikeus kasvaa 3380 kerrosneliömetristä 5600 kerrosneliömetriin. Suurin sallittu kerrosluku kasvaa Porrassalmenkadun puoleisella rakennusalueella vajaa ullakkokerroksen verran. Tontin takaosaan kaava mahdollistaa enintään 8-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Autopaikat on sijoitettu pääasiassa pihakannen alle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin ydinkeskustassa. Alueella ja sen ympäristössä on keskustan palveluita, kuten kauppoja ja ravintoloita, asuntoja sekä Mikkelin keskussairaala. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Kirkkopuisto ja noin 200 metrin etäisyydellä Mikkelin rautatieasema.



Kuva 2 Suunnittelualueella sijaitsee 6-kerroksinen liike- ja toimistorakennus pysäköintitiloineen. Kortteli sijaitsee Mikkelin ruutukaavakeskustassa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja virkistys

Mikkeli kuuluu kasvimaantieteellisesti eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, joka käsittää lähes koko Etelä-Suomen. Suunnittelualue on rakennettu täyteen, eikä siellä kasva puita tai muita kasveja.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita virkistykseen soveltuvia puistoja. Pohjoispuolella on Naisvuori, joka on vesi- ja näkötorneineen Mikkelin keskeisiä matkailukohteita. Kaava-alueen länsipuolella 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.

3.1.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, Hanhikangas, sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen.

Mikkelin kantakaupungin 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.”** Suunnittelualue on tällä hetkellä rakennettu täyteen, eikä alueen maaperään imeydy hulevesiä.

3.1.4 Korkeussuhteet ja maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Järvi-Suomelle tyypillisessä vesistöjen rikkomassa kumpuilemassa maastossa, jossa matalat kallioiset mäet, drumliinit ja harjut muodostavat helposti havaittavia lähiympäristön tunnusmerkkejä. Suunnittelualueen maasto laskee kohti itää, ja alueen korkeusasema vaihtelee noin 81 ja 88 metriä mpy välillä.



Kuva 3 Suunnittelualue sijaitsee itään viettävässä rinteessä. Savilahdenkadulle on rakennettu jalankulkijoille portaat ja ramppi.

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 muiden keskusta-alueiden tavoin täytemaata.



Kuva 4 Suunnittelualueen maaperä. Täytemaat on merkitty karttaan mustalla viivarasterilla, hiekkamoreeni beigellä väritäytöllä ja kalliomaan punaisella väritäytöllä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla rajauksella. (Kartta: GTK:n Maankamara-palvelu)

3.1.5 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kaava-alue sijaitsee Etelä-Savon maakunnassa, Mikkelin kantakaupungin ruutukaava-alueella. Kantakaupungin alue on asukasmäärältään Mikkelin suurin taajama. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan (YKR) tiheää taajama-aluetta. Kaava-alue sijoittuu kaupungin hallinnolliseen keskusta ja kaupunkirakenteellisesti ydinkeskustan alueelle, jonka ympärillä sijaitsee runsaasti kaupallisia ja julkisia palveluita.

Yhden tontin kattavalla suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole asuntoja.

3.1.6 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue 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. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee päiväkoiteja, peruskoulun ala- ja yläkoulu sekä lukio.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin toimisto- ja liiketilaa.

3.1.7 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue rajautuu Porrassalmenkatuun ja Savilahdenkatuun. Korttelin pohjoispuolelta kulkee Vuorikatu ja itäpuolelta Mannerheimintie. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan keskustakehän sisällä ja on ns. hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua. Mannerheimintie ja Vuorikatu ovat osa keskustakehää, joka muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Savilahdenkatu ja Porrassalmenkatu ovat pyöräilyn pääreittejä.

Rautatieasema ja linja-autoasema sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta kaakkoon. Lähiliikenteen bussit kulkevat Porrassalmenkatua ja lähin pysäkki sijaitsee suunnittelualueen kohdalla. Lähialueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta kävelen ja pyöräillen.

Alue on liitetty kunnallistekniseen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoon

3.1.8 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sisältyy Mikkelin ruutukaavakeskustaan, jonka ensimmäinen C.L Engelin laatima asemakaava on vuodelta 1837. Asemakaavaa laajennettiin kasvavan kaupungin tarpeisiin 1800-luvun kuluessa yhtenäisiä ruutukaavan suunnitteluperiaatteita soveltaen. 1800-luvulla rakennusjärjestys ohjasi puutalorakentamisen yhteen kerrokseen, mutta kivi-alojen osalta korkeutta ei määritetty. Kaupunki rakentui aluksi matalana, pääasiassa yksikerroksisina puurakennuksina. Hallitseva rakennustyyppi oli suorakaiteen muotoinen, aumakattoinen ja hirsirunkoinen yhden tai kahden perheen asuintalo.

Tällä hetkellä suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1981 valmistunut Eino Tuompon suunnittelema liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen Porrassalmenkadun puoleinen julkisivu on 6-kerroksinen, ja 7. kerros on sisäänvedetty. 6-kerroksinen osa muodostaa melko yhtenäisen räystäslinjan viereisten rakennuksen kanssa. Myös 1. ja 2. kerros ovat sisäänvedettyjä, ja Porrassalmenkadun puolelle muodostuu jyvien pilareiden kannattelema arkadi-käytävä. Uloke erottuu Porrassalmenkadun katunäkymässä melko pitkälle. Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmassa ja Savilahdenkadun varrella rakennus on 1-2-kerroksinen, mikä avartaa näkymää järven suuntaan. Tällaiset matalat korttelin kulman korostukset ovat Mikkelin keskustalle tyypillisiä, ja niitä sijaitsee Porrassalmenkadulla useita. Tontin takaosassa sijaitsee 1-kerroksinen pysäköintilaitos, joka on kiinteästi yhteydessä liike- ja toimistorakennukseen. Savilahdenkadun puolella julkisivu porrastuu järveä kohti laskevan rinteen mukaisesti. Rakennuksen keskellä on pieni kivetty sisäpiha. Rakennuksen massa on selkeä ja sen julkisivumateriaali on vaalean beige postimerkkilaatta (elementti).



Kuva 5 Suunnittelualueella sijaitsevan liikerakennuksen korkeus vaihtelee yhdestä seitsemään kerrokseen. Korttelin kulmassa rakennus on matala, mikä avartaa katutilaa. Rakennuksen edustalla sijaitsee Kirkkopuisto.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt

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

Kaava-alue on kantakaupungin yleiskaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti paikallisesti arvokkaaksi alueeksi *Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu*. Porrassalmenkadun alue on asemakaavoitettu ja suunniteltu professori Olli Kivisen vuonna 1974 laatiman kaavarungon pohjalta. Porrassalmenkadun katujulkisivu muodostuu suunnilleen saman korkuisista, toisiinsa kiinteästi liittyvistä rakennuksista. Pääosa rakennusten julkisivuista on sommittelultaan voimakkaan vaakasuuntaisia nauhajulkisivuja. Vaakalinjat eivät rakennusten rajapinnoissa välttämättä täysin kohtaa, ja jokainen julkisivu erottuu kokonaisuudessa omanlaisenaan. Kokonaisuus on siitä huolimatta yhtenäinen ja hallittu.



Kuva 6 Porrassalmenkatu 29 liike- ja toimistorakennus on osa yhtenäistä Porrassalmenkadun katujulkisivua. Korttelissa 1 rakennusten ensimmäiset kerrokset ovat sisäänvedetyt, ja katutilaan muodostuu arkadikäytävä. Porrassalmenkatu 29 julkisivu työntyy naapurirakennuksia enemmän katutilaan ja muodostaa ulokkeen.

3.1.9 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueen muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä 15.9.2023. Rekisterin mukaan alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettu, ja siinä on 1-2 kellarikerrosta.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen ei kohdistu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Alue sijaitsee Mikkelin ydinkeskustassa, ja ajoneuvoliikenteestä voi aiheutua vähäistä melu-, pöly- ja hajuhaittaa.

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muutokseen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. 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. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

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

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

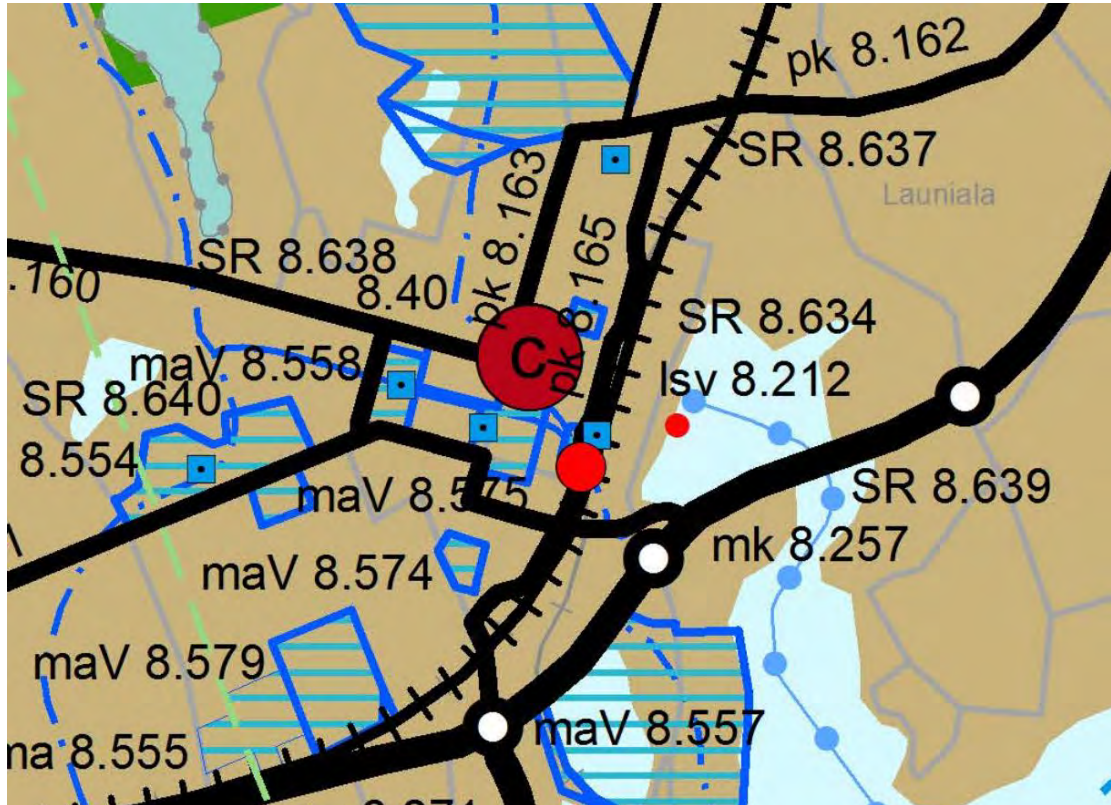
Etelä-Savon maakunnassa on käynnistetty 3. vaihemaakuntakaavan laatiminen vuonna 2021 ja 4. vaihemaakuntakaavan laatiminen vuonna 2023.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjännökset.

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee 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 sijoittuvista rakennushankkeista on pyydetty puolustusvoimien lausunto.



Kuva 7 Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

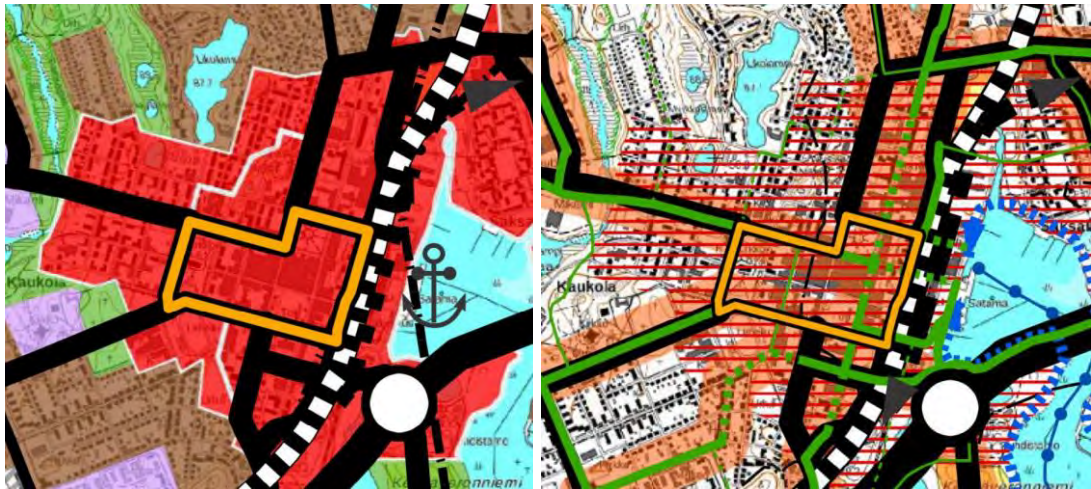
3.2.3 Yleiskaava

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

Kartta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Suunnittelualue on osoitettu ydinkeskustaksi / keskustatoimintojen alueeksi (C-2), jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta suunnitellaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa-, laatua- ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

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



Kuva 8 Vasemmalla ote teemakartasta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus ja oikealla ote teemakartasta 2: Liikenne.

Kartta 2: Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu keskustakehän sisään (katso edellinen kohta). Suunnittelualueita sivuava Porrassalmenkatu on merkitty pyöräilyn pääreitiksi. Alue kuuluu väylään, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida. Lisäksi alueella on voimassa pysäköintinormi:

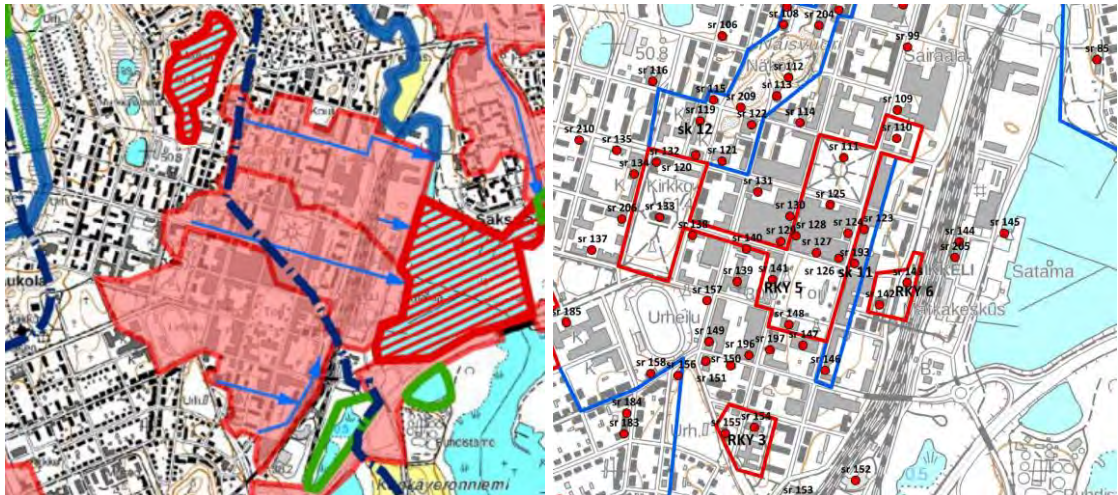
Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten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

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

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

Kartta 4: Vesitalous

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



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

Kartta 5: Kulttuuriympäristö

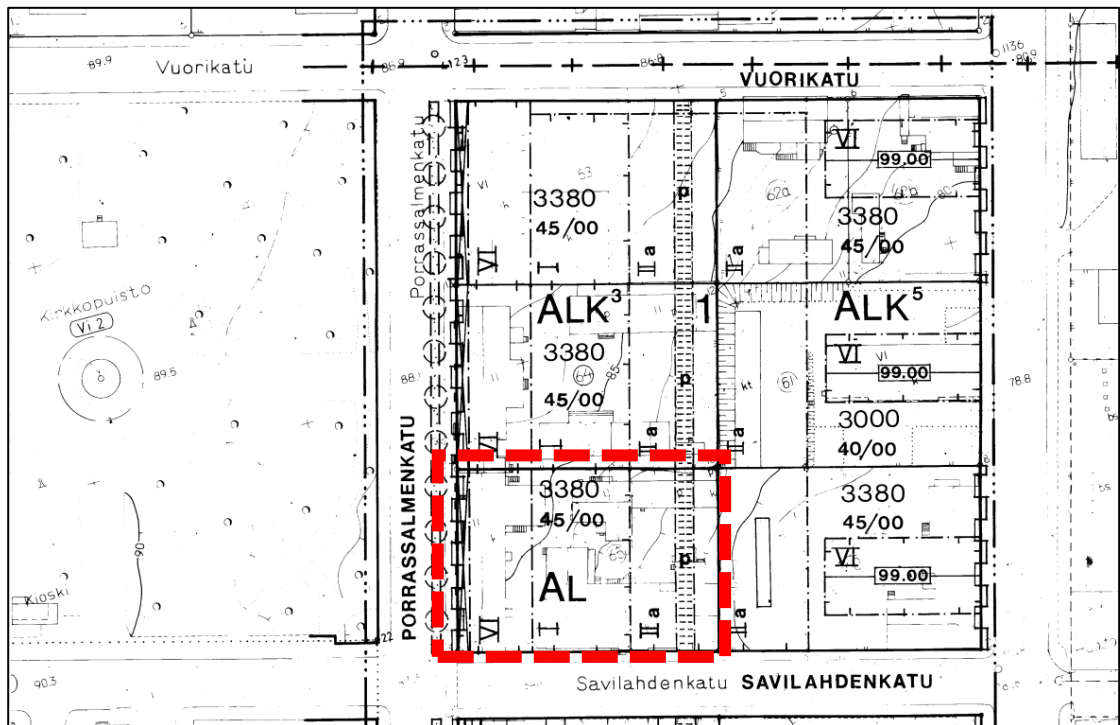
Suunnittelualue sisältyy kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen. sk-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.22 §. Suunnittelualueella sijaitseva kohde on sk-11, paikallisesti arvokas Porrassalmenkadun korkea katujulkivisu.

Lisäksi suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

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

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 25.3.1977 hyväksytty asemakaava (Savilahti 1. kaup. osa kortt. 1 ja 3 sekä niihin liittyvät katualueet). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen suurin sallittu kerrosluku on porrastettu niin, että Porrassalmenkadun varrella sallitaan enintään 6 kerrosta, tontin keskiosassa yksi kerros ja tontin takaosan autosäilytyspaikan rakennusallalla kaksi kerrosta. Rakennusoikeutta tontilla on 3380 k-m². Korttelin 1 Porrassalmenkadun puoleisten tonttien takaosan läpi on merkitty tontin osa, jonka kautta tulee voida järjestää naapuritontin pysäköinti- ja huoltoajo. Yhteys on sitova, mutta paikka ohjeellinen.



Kuva 10 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella viivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Rakennuskiellot

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen maanomistaja haluaa kehittää omistamaansa kiinteistöä asumiseen painottuvaksi keskustakortteliksi. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueella vain lii-kerakentamisen, minkä vuoksi maanomistaja on hakenut alueelle asemakaavan muutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja on tehnyt Mikkelin kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 6.2.2023.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 7.2.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. 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 Etelä-Savon pelastuslaitos
 - o Savonlinnan museo
- Mikkelin vesilaitos
- Etelä-Savon Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 17.5.2023. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, kaupungin internet-sivuilla sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa suunnittelun kohteena olevan tontin maankäyttöä ja mahdollistaa asuinrakentaminen tontilla. Suunnittelun tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen Mikkelin ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä huomioida suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien arvokkaiden kulttuuriympäristöjen asettamat reunaehdot.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, jonka suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu tontin rakentamisen vaihtoehtoja yleispiirteisellä tasolla. Vaihtoehdoissa on tutkittu, minkä verran rakentamista tontille voidaan osoittaa pysäköintinormin vaatimukset huomioiden sekä rakennusten sijoittamisen eri vaihtoehtoja. Vaihtoehdoissa on lisäksi tutkittu tontilla sijaitsevan pysäköintilaitoksen säilyttämistä ja korjaamista uusien asuinrakennusten tarpeisiin.

VE1: Pysäköintilaitos säilytetään

Vaihtoehdossa 1 tutkittiin, onko tontilla sijaitseva pysäköintilaitos mahdollista säilyttää. Suunnitelmassa on osoitettu noin 6000 k-m² rakentamista kahteen rakennusmassaan, joista toinen sijaitsee koko tontin leveydeltä Porrassalmenkadun varrella ja toinen on pistetalomassa Savilahdenkadun varrella. Kaikki autopaikat on sijoitettu olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.

Vaihtoehdossa 1 hyvää on

- Nykyisen pysäköintilaitoksen säilyttäminen on taloudellisesti ja rakentamisen ympäristövaikutusten kannalta hyvä ratkaisu
- Maanvarainen piha mahdollistaa kookkaiden puiden istuttamisen sekä hulevesien käsittelyn tontilla ainakin osittain
- Porrassalmenkadun puoleinen rakennusmassa sopeutuu ympäristöön
- Pistetalon ja lamellitalon yhdistelmä on monipuolinen

Vaihtoehdossa 1 huonoa on

- Pelastusajoneuvot eivät pääse ajamaan nykyistä ajotamppia pitkin sisäpihalle
- Huoltoajoneuvojen osalta ajorampin mitoitusvaatimukset täyttyvät juuri ja juuri, mutta osa autopaikoista jouduttaisiin poistamaan käytöstä.
- Jos pysäköintilaitos säilytetään, ei tontille olisi mahdollista sijoittaa kahta asuinrakennusta, koska rakennusmassat sijoittuisivat liian lähelle toisiaan. Suunnitelmasta voidaan havaita, että rakennusten välinen piha on erittäin kapea ja kuilumainen, ja asuntojen ikkunoiden väliin ei jää riittävästi tilaa.



Kuva 11 Viitesuunnitelmavaihtoehto 1

VE2: Kaksi samansuuntaista rakennusmassaa

Vaihtoehdossa 2 uudisrakentaminen on suunniteltu kahteen rakennusmassaan, jotka on sijoitettu tontin vastakkaisille reunoille. Rakentamisen määrä on noin 6000 k-m². Pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi pihakannen alle rakennusten väliin, mutta myös maan päällä on muutamia autopaikkoja. Ajo pihakannen päälle on osoitettu tontin takaosasta kuten nykyäänkin, koska sen kautta on järjestettävä ajoyhteys naapuritontille. Ajo pihakannen alle on tontin kulmasta Savilahdenkadun suuntaista ramppia pitkin.

Vaihtoehdossa 2 hyvää on

- Porrassalmenkadun puoleinen rakennusmassa sopeutuu ympäristöön
- Rakennusten väliin jää melko iso ja valoisa piha
- Pelastus- ja huoltoajoneuvojen tilatarpeet on mahdollista huomioida

- Ns. alapihan puolella rakennusmassan kokoa ja muotoa on mahdollista muunnella joustavasti (esim. 6-kerroksinen lamellitalo tai 8-kerroksinen pistetalo)
- Tontin sijoittuminen rinteeseen helpottaa maanalaisen pysäköinnin järjestämistä

Vaihtoehdossa 2 huonoa on

- Piha-alue on melko suojaton Savilahdenkadun suuntaan
- Koko piha-alue on kansipihaa, eikä tontille jää ollenkaan maanvaraista pihaa
- Kaikki autopaikat eivät mahdu maan alle
- Autopaikkojen sijoittaminen maan alle on kalliimpaa kuin nykyisen pysäköintilaitoksen korjaaminen



Kuva 12 Viitesuunnitelmavaihtoehto 2

VE3: Rakennukset L-muodostelmassa

Vaihtoehdossa 3 uudisrakennukset on suunniteltu kahteen rakennusmassaan, joista toinen rajaa Porrassalmenkatua ja toinen Savilahdenkatua. Rakentamisen määrä on noin 5600 k-m². Autopaikat on sijoitettu suurimmaksi osaksi kansipihan alle, mutta myös pihakannella on autopaikkoja. Ajo pihakannen päälle on osoitettu tontin takaosata kuten nykyäänkin, koska sen kautta on järjestettävä ajoyhteys naapuritontille. Ajo pihakannen alle on Savilahdenkadun puoleisen rakennuksen alta.

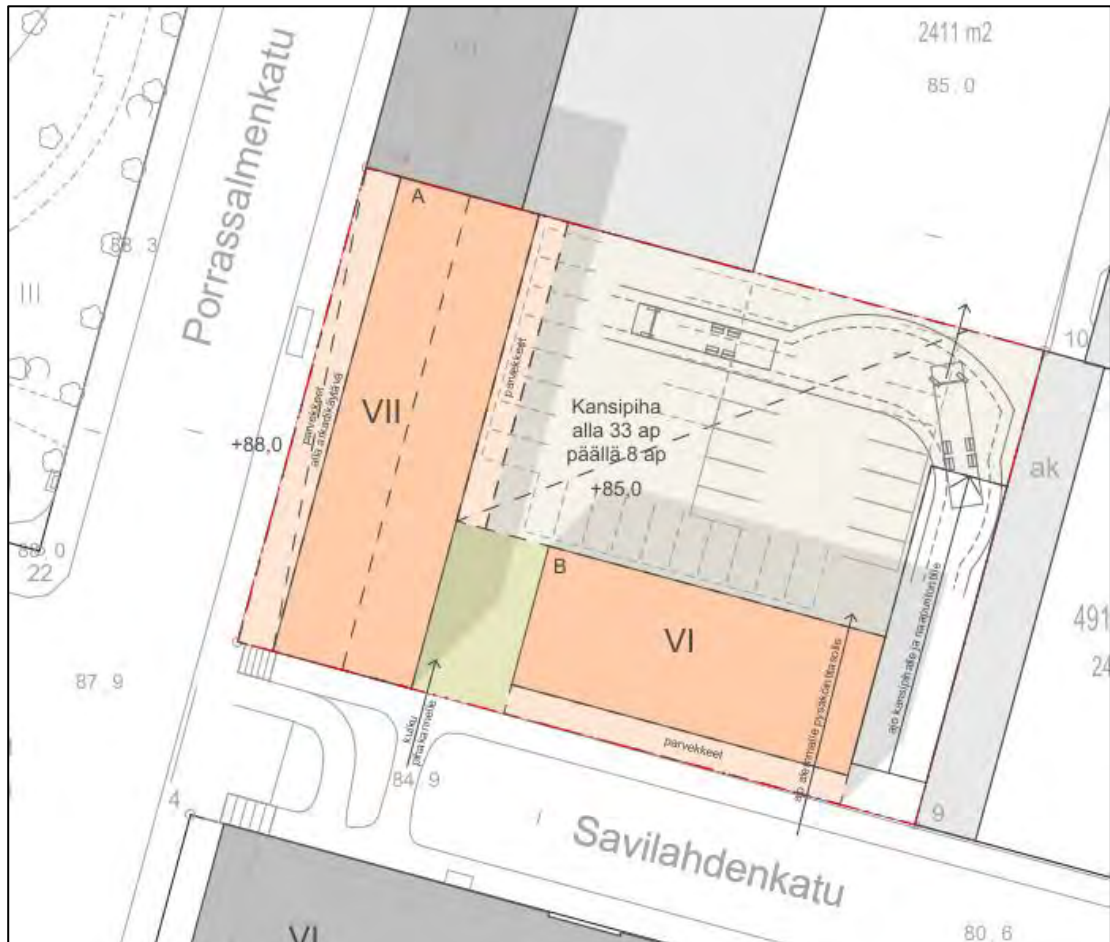
Vaihtoehdossa 3 hyvää on

- Rakennukset rajaavat katutilaa kauniisti ja ovat massoiltaan selkeitä

- Piha on suojainen ja iso
- Pelastus- ja huoltoajoneuvojen tilatarpeet on mahdollista huomioida

Vaihtoehdossa 3 huonoa on

- Pihakannen alle ajo on rakennuksen alta, mikä aiheuttaa haasteita rakennuksen suunnittelulla
- Rinteeseen pitkänomaisesti sijoittuva rakennusmassa on asuntojen suunnittelun kannalta haastava
- Puolet B-talon asunnoista avautuu pohjoiseen



Kuva 13 Viitesuunnitelmavaihtoehto 3

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laadittu lopullinen viitesuunnitelma on kehitetty alustavasta vaihtoehdosta 2. Vaihtoehtoja arvioitiin yhdessä kaupungin, suunnittelijan ja maanomistajan kanssa, ja arvioinnin perusteella todettiin, että vaihtoehto 2 antaa parhaat mahdollisuudet kaupunkikuvallisesti laadukkaan, asumisviihtyvyydeltään hyvän ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asemakaavan laatimiseen.

Vaihtoehto 1 rajattiin pois, koska nykyisen pysäköintilaitoksen säilyttäminen kaventaisi merkittävästi mahdollisuuksia suunnitella viihtyisää ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ratkaisua. Pysäköintilaitoksen säilyttäminen rajoittaisi merkittävästi tontin rakentamisen määrää, jos asumisen viihtyisyydestä ja rakentamisen soveltumisesta Porrassalmenkadun kaupunkikuvaan pidetään kiinni.

Vaihtoehto 3 rajattiin jo varhaisemmassa vaiheessa pois, koska suuri osa asunnoista ja osa pihasta muodostuisi ilmansuuntien vuoksi pimeiksi ja ajoyhteys pihakannen alle on haastava järjestää.

4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 5 ja 6.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue kattaa yhden tontin korttelista 1. Tontti on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se liittyy tiiviisti Mikkelin ruutukaavakeskustan yhdyskuntarakenteeseen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2410 m² ja rakennusoikeus 5600 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu näin $e=2,32$.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustan palveluiden tuntumassa. Alueen kaavamerkintä C – Keskustatoimintojen alue mahdollistaa monipuolisten keskustatoimintojen, kuten liiketilojen, toimistojen, palveluiden ja asuntojen sijoittumisen alueelle. Tavoitteena on, että vähintään Porrassalmenkadun puoleisen rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuisi liiketilaa, toimistoja tai palveluita, mutta toimintojen keskinäisiä suhteita ei ole rajattu kaavamääräyksillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan suunnittelussa tavoitteena on ollut sovittaa uudet rakennukset Porrassalmenkadun puolella paikallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Porrassalmen korkea katujulkisivu*. Sovittaminen on toteutettu rakennuksen massoittelemalla ohjaavilla merkinnöillä ja rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä:

- Porrassalmenkadun puolella rakennus on 6-kerroksinen, kuten viereisetkin rakennukset, ja vajaa seitsemäs kerros tulee toteuttaa sisäänvedettynä. Näin saavutetaan mahdollisimman yhtenäinen räystäslinja naapurirakennuksen kanssa.
- Porrassalmenkadun puoleinen rakennus tulee rakentaa kiinni tontin rajaan siten, että 1. kerroksen kohdalla julkisivut ovat samassa linjassa. Rakennukseen suositellaan jätettäväksi Porrassalmenkadun puolelle koko rakennuksen levyinen kulkuaukko, eli arkadiikäytävä.
- Kaavamääräyksen mukaan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue - C

Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon, asumiseen ja hoiva-asumiseen.

Tontin rakennusoikeus on 5600 k-m². Tontilla on kaksi rakennusala, joista Porrassalmenkadun puoleinen tulee rakentaa kiinni rakentamisalueen rajaan. Porrassalmenkadun puoleiseen rakennuksen kerroskorkeus on pääosin $\frac{1}{2}kVlu^{3/4}$, eli rakennukseen saa rakentaa maan päälle kuusi kokonaista kerrosta ja yhden vajaan ullakkokerroksen. Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen. Rakennus sijoittuu rinteeseen, ja kellarikerrokseen saa alarinteen puolelle sijoittaa

kerrosalaan luettavia tiloja. Alarinteen puoleiseen rakennukseen saa rakentaa enintään kahdeksan kerrosta. Koko tontin alalle saa lisäksi rakentaa maanalaista tilaa, johon voidaan sijoittaa auto- ja pyöräpysäköintiä ja muita aputiloja. Ajoyhteys maanalaisiin tiloihin tulee järjestää tontin kaakkoiskulmasta Savilahdenkadun suuntaista ajoluiskaa pitkin. Tontin itäreunasta on osoitettu ajoyhteys naapuritontille ajantasakaavan mukaisesti.

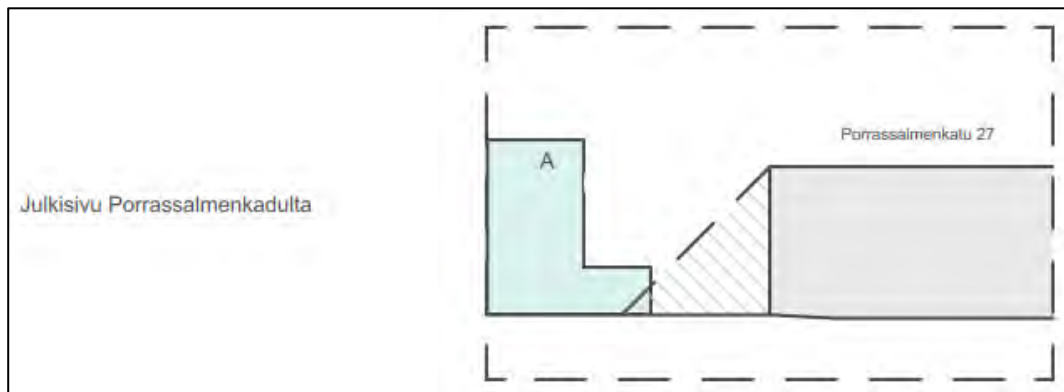
Korttelialueen pysäköintinormi perustuu kantakaupungin osayleiskaavaan 2040.

5.4 Kaavan vaikutukset

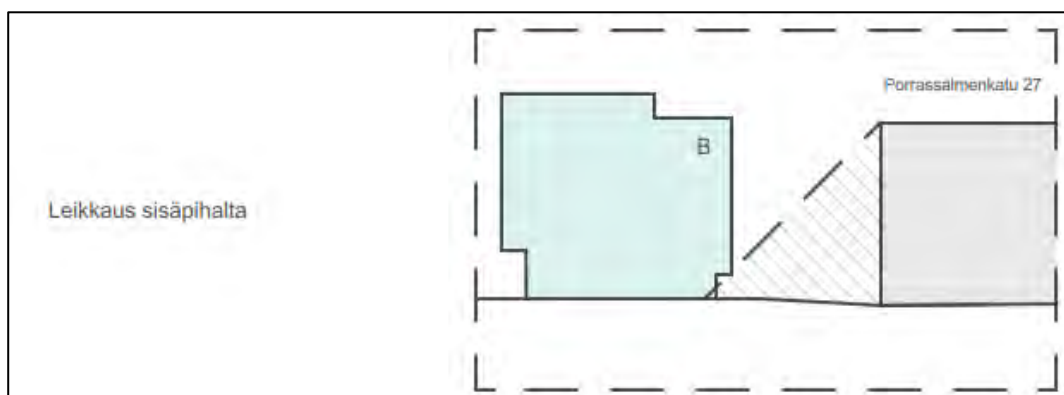
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen Mikkelin ydinkeskustaan. Keskusta on elinympäristönä viihtyisä ja toimiva eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Palvelut ovat asuntoja lähellä ja liikkuminen kestäväillä kulku-
muodoilla helppoa. Lasten elinympäristönä keskusta ei ole ihanteellinen viikkoa liikenteen ja suurien ihmismäärien vuoksi, mutta toisaalta koulut, harrastukset ja muut perheiden palvelut sijaitsevat lähellä.

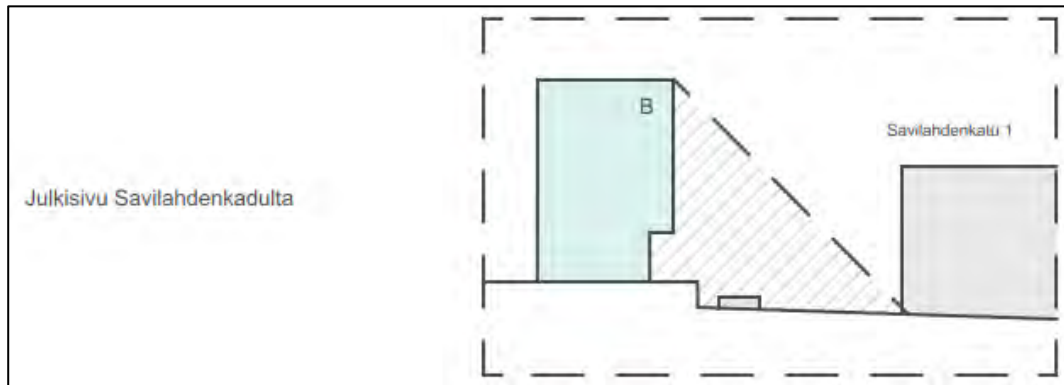
Kaavamuutoksella on vaikutuksia suunnittelualueen viereisten kortteleiden asukkaiden elinympäristöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin itäosaan aikaisempaa korkeamman rakennuksen rakentamisen, mikä muuttaa viereisten kerrostalojen asuntojen ikkunanäkymiä. Uuden rakennuksen julkisivu sijaitsee 20-30 metrin etäisyydellä lähimmistä asuinrakennuksista. Iltaisin matalalta paistavan auringon aikaan uusi rakennus voi varjostaa Savilahdenkatu 1 asuinrakennuksen julkisivua. Vanhojen rakennusten purkamisesta ja uusien rakentamisesta aiheutuu alueella lyhytaikaista häiriötä.



Kuva 14 Savilahdenkadun lounaispuolella osoitteessa Porrassalmenkatu 27 on 6-kerroksinen asuin-
kerrostalo. Tontinkäyttösuunnitelman mukaisen A-talon osalta olemassa olevan asuin-
kerrostalon olosuhteet eivät merkittävästi muutu.



Kuva 15 Viitesuunnitelman mukainen alapihalle sijoittuva B-talo aiheuttaa muutoksia Porrassalmen-
katu 27 ikkunanäkymiin. Uusi rakennus sijoittuisi noin 20 metrin etäisyydelle nykyisestä rakennuk-
sesta. Varjostusvaikutusta uudella rakennuksella ei ole.



Kuva 16 Suunnittelualueen kaakkosispuolella osoitteessa Savilahdenkatu 1 on 7-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka ikkunanäkymiä viitesuunnitelman mukainen B-talo muuttaa. Uusi rakennus sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle nykyisestä rakennuksesta. Uusi rakennus sijoittuu olevan rakennuksen länsipuolelle, eli uusi rakennus voi iltaisin matalalta paistavan auringon aikaan varjostaa Savilahdenkatu 1:n julkisivua. Kuvaan on merkitty viitteellisesti auringonvalon 45 ° kulma.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, ja hulevedet tullaan johtamaan kaupungin hulevesiverkostoon samaan tapaan kuin nykyäänkin. Hulevesien imeyttäminen tai viivyttäminen tontilla ei ole mahdollista, koska tontille ei muodostu maanvaraista pihaa.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta ja mahdollistetaan asuntojen rakentaminen ydinkeskustaan palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Tällä voi olla vähäisiä positiivisia vaikutuksia ympäristöön liikkumistarpeen vähenemisen myötä (verratuna siihen, että vastaavat asunnot rakennettaisiin kauemmas keskustasta).

Kaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella on vaikutuksia ilmastoon, mutta rakentamisen ilmastovaikutukset tulevat arvioitavaksi tarkemmin vasta rakennuslupavaiheessa. Kaavavaiheessa voidaan todeta, että uusien rakennusten ilmastovaikutukset koostuvat karkeasti jaoteltuna rakennusmateriaalien päästöistä, työmaan ja kuljetusten päästöistä sekä rakennuksen käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Positiivisia vaikutuksia on mahdollista saada aikaan esim. hiilinieluilla, kuten massiivipuorakenteilla. Yleisellä tasolla avoimena rakennusmateriaalien, työmaan ja kuljetusten päästöt aiheuttavat uusien rakennusten elinkaaren alkupäähän hiilipiikin. Toisaalta uusien rakennusten hyvä energiatehokkuus pienentää rakennuksen päästöjä elinkaaren aikana.

Tarkoituksena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva rakennus ja rakentaa sen tilalle uusia rakennuksia. Vanhojen rakennusten purkaminen tuottaa purkujätettä, jonka ympäristövaikutuksia on mahdollista vähentää lajittelemalla jäte purkutyömaalla ja hyödyntämällä jättejakeet tai kokonaiset rakennusosat mahdollisimman tehokkaasti uuteen käyttöön (materiaalin kierrätys tai rakennusosien uudelleenkäyttö).

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Luonnonvaroja tarvitaan uusien rakennusten rakentamiseen.

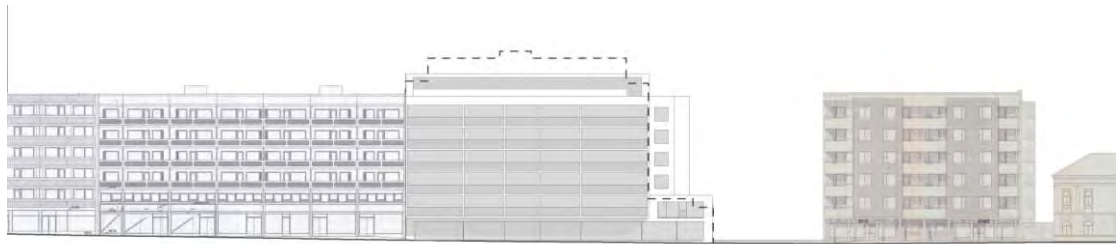
5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos täydentää keskustan nykyistä rakennetta ja tukee maankäytön kehittymistä. Kaava-alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään, eikä kaavan toteuttamiseksi tarvitse rakentaa katuja tai kunnallistekniikkaa.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, sillä liikennemäärien ei arvioida kasvavan merkittävästi. Liikenne tontille tapahtuu jatkossakin Savilahdenkadun kautta. Keskusta-asuminen antaa asukkaille hyvät mahdollisuudet kestävien kulkumuotojen käyttämiseen.

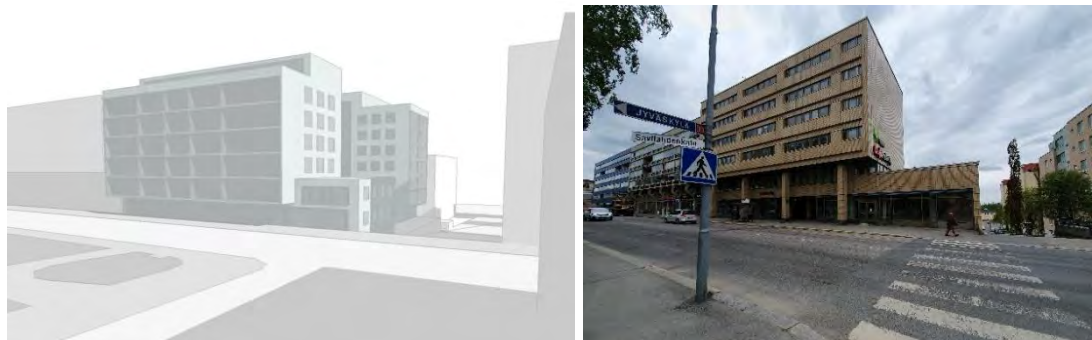
5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla nykyisin sijaitsevan toimistorakennuksen korvautumisen uusilla rakennuksilla, joiden on tässä vaiheessa ajateltu olevan pääasiassa asuinrakennuksia. Porrassalmenkadun puolella kaava ohjaa sovittamaan uuden rakennuksen massan ja julkisivut nykyiseen ympäristöön ja Porrassalmenkadun paikallisesti arvokkaaseen korkeaan katujulkisivuun. Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu koostuu erillisistä ja erilaisista rakennuksista, joita yhdistää erityisesti yhtenäinen korkeus (6 kerrosta) ja vaaka-suuntainen julkisivusommittelu. Nämä ominaispiirteet on huomioitu kaavamerkinnoissa ja määräyksissä.



Kuva 17 Uuden kaavan mahdollistama esimerkinomainen rakennusmassa sovitettuna Porrassalmenkadun katujulkisivuun. Uuden rakennuksen räystäslinja sopeutuu 6-kerroksisiin naapurirakennuksiin, sillä ylin kerros on sisäänvedetty. Alimmassa kerroksessa naapurirakennuksen arkadikäytävä jatkuu ja parvekkeet ovat samassa linjassa. Kuvaan on merkitty katkoviivalla tontilla nykyisin sijaitsevan rakennuksen hahmo.

Tontilla nykyisin sijaitsevassa rakennuksessa on Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa yksikerroksinen osa, joka avartaa katunäkymää Porrassalmenkadulta järven suuntaan. Myös asemakaavaluonnokseen on merkitty vastaava matalampi rakennusosa, minkä vuoksi avara katunäkymä säilyy.



Kuva 18 Kuvassa näkymä Porrassalmenkadulta kohti järveä nykyisin ja asemakaavan pohjaksi laadittu viitesuunnitelman mukaisena. Kaupunkikuvallisesti merkittävin muutos on alapihan 8-kerroksinen rakennusmassa. Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmaus säilyy avarana.

Uuden asemakaavan mahdollistama idänpuoleinen rakennusmassa on kaupunkikuvassa uusi, sillä sen paikalla sijaitsee nykyisin yksikerroksista rakentamista. Alarinteen puoleinen rakennus jää kuitenkin merkittävien katunäkymien taustalle, eikä sen rakentamisella ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan mahdollistama toiminta ei itsessään aiheuta häiriötä ympäristöön. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä maankäyttöä haittaavia ympäristön häiriötekijöitä, kuten ohjeavot ylittävää melua tai tärinää. Alue sijaitsee kuitenkin Mikkelin ydinkeskustassa, minkä vuoksi jonkinasteista liikennemelua, pölyä tms. voi esiintyä.

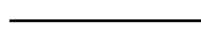
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Keskustatoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon, asumiseen ja hoiva-asumiseen.



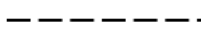
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



1

Korttelin numero.

5600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

VIII

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

$\frac{1}{2}$ kVI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

$\text{VIu}^{\frac{3}{4}}$

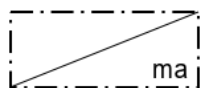
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasalla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Maanalainen tila.



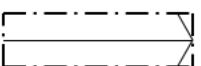
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



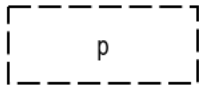
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ajo

Ajoyhteys.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

C KORTTELI ALUE

- 1 § Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta sopeutuvat ympäristöönsä. Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.
- 2 § Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.
- 3 § Porrassalmenkadun puoleisen rakennuksen maantasokerroksen pinta-alasta vähintään 40 % tulee olla liike-, palvelu-, toimisto- tai muuta niihin verrattavissa olevaa tilaa.
- 4 § Porrassalmenkadun puolella rakennuksen 1. kerroksen julkisivun tulee olla samassa linjassa naapuritontin rakennuksen kanssa. Ylin kerros tulee toteuttaa Porrassalmenkadun puolella sisäänvedettynä.

PYSÄKÖINTI

- 5 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot:

pihapysäköintinä 1 ap/130 k-m²
 maanalaisena 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

- 6 § Tontilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- 7 § Tonttialueen järjestelyissä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Polkupyöräpaikkoja on varattava asuinrakennuksille 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.

PIHA- JA OLESKELUALUEET

- 8 § Asukkaille tulee järjestää viihtyisiä ja laadukas oleskelupiha. Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- tai leikkialueina, tulee istuttaa. Kaavamääräykset

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

- 9 § Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalueen rajaa, vesikaton ylintä korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.

- 10 § Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntuloaulojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
- 11 § Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukasyhdistyksen kokoontumistilan ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojaa.
- 12 § Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

YLEISMÄÄRÄYKSET

- 13 § 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 laatutavoitteen sopimiseksi.
- 14 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitin rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.
- 15 § Rakennusluvista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.
- 16 § Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.
- 17 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
- 18 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 19 § Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen pohjaksi ja sitä havainnollistamaan on laadittu viitesuunnitelma ja siihen liittyvät alustavat havainnekuvat. Kaavaratkaisu on laadittu viitesuunnitelman pohjalta, mutta se on kuitenkin vain yksi vaihtoehto kaavan mahdollistamista ratkaisuista. Viitesuunnitelma ja alustavat havainnekuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä, kun kaavamuutos saa lainvoiman. Kaavan toteuttaminen ei vaadi investointeja kadunrakentamiseen, infraan tai palveluverkkoon.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

MliDno 2023-381

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

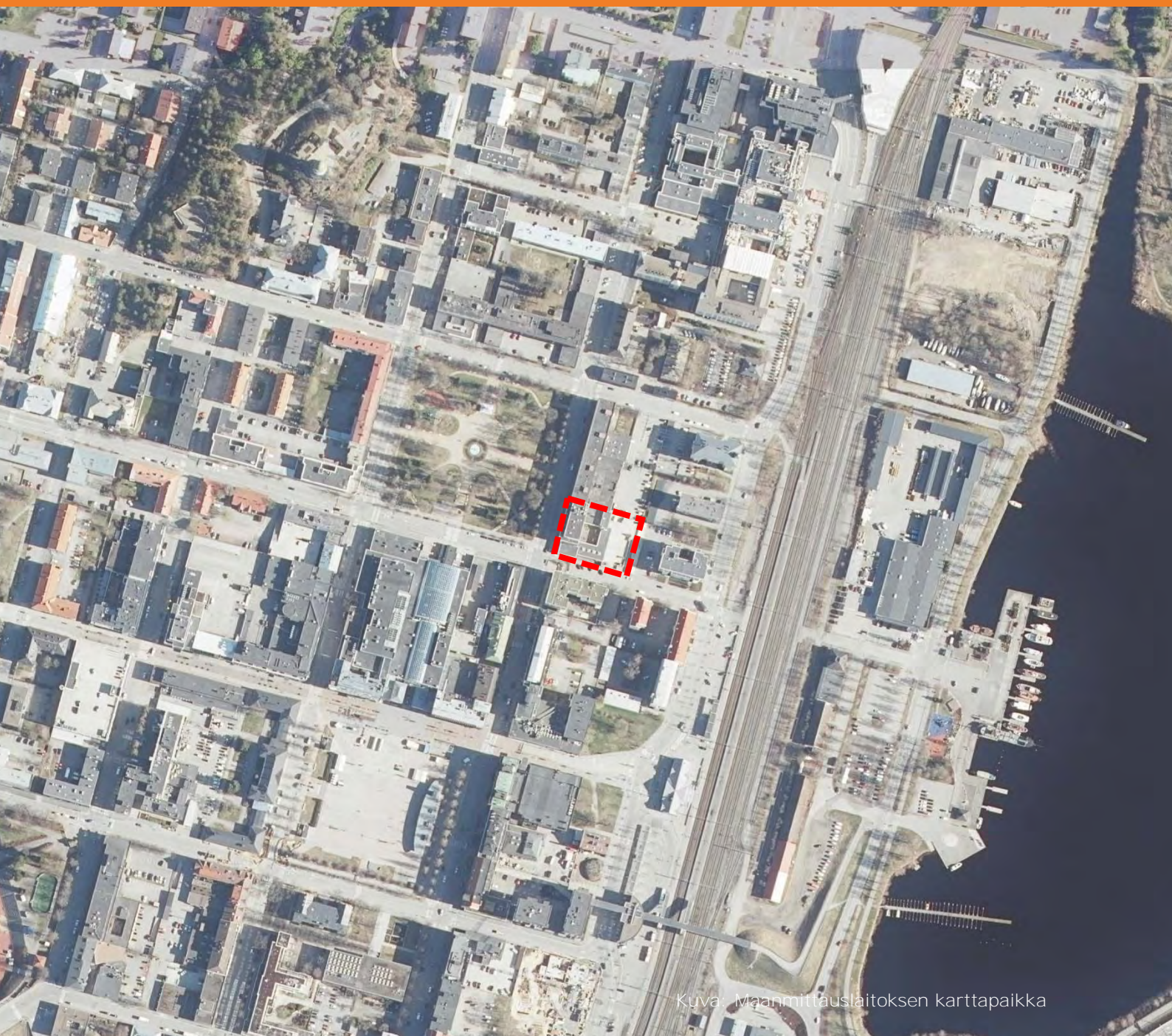
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 0447942525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2023, päiv.
21.5.2024



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

Kaavamuutosalue sijoittuu Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosaan (Savilahti) kortteliin 1. Suunnittelualan sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualaue käsittää kiinteistön nro. 491-1-1-65.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumiseen painotuvaksi keskustakortteliksi ja tutkia vaihtoehtoja kiinteistön maankäytön tehostamiseksi. Kaavamuutoksessa päivitetään kiinteistön asemakaavamerkinnot vastaamaan alueen asemaa osana Mikkelin ydinkeskustaa sekä osana kirkkopuiston RKY-alueeseen rajoittuvaa kaupunkitilaa.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

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

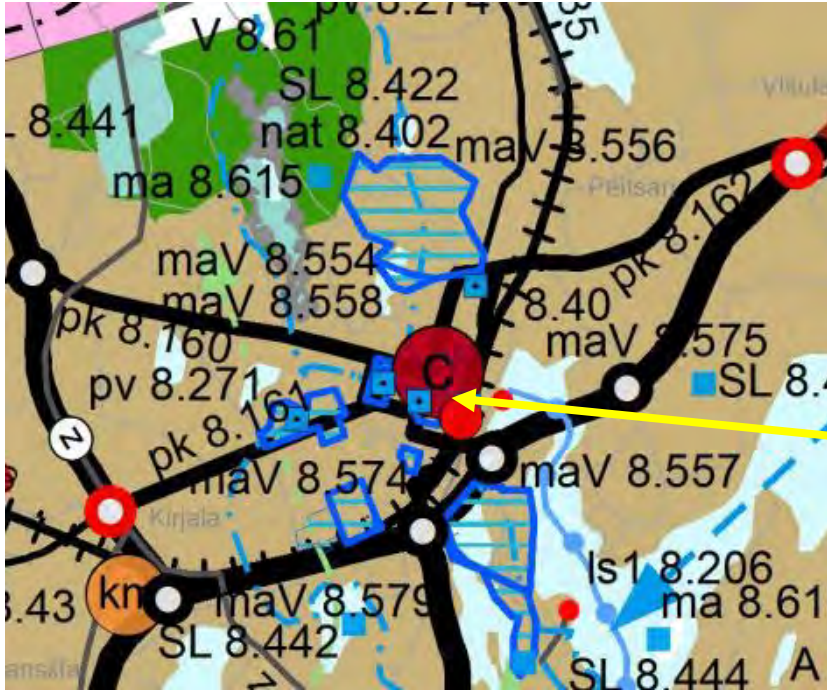
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

”Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät

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

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualaue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. (C)



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2016). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella nuolella.

3.2 Yleiskaava

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

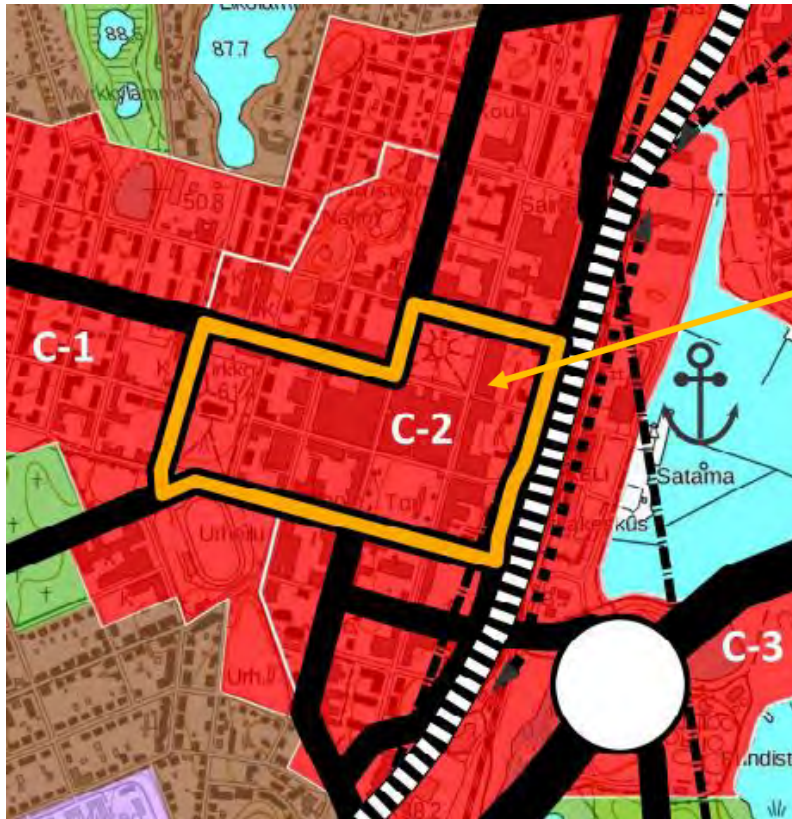
Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan ydinkeskustan keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuden, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen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

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

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

Kulttuuriympäristö-teemakartassa suunnittelualue on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue rajautuu Kirkkopuistoon, joka on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

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



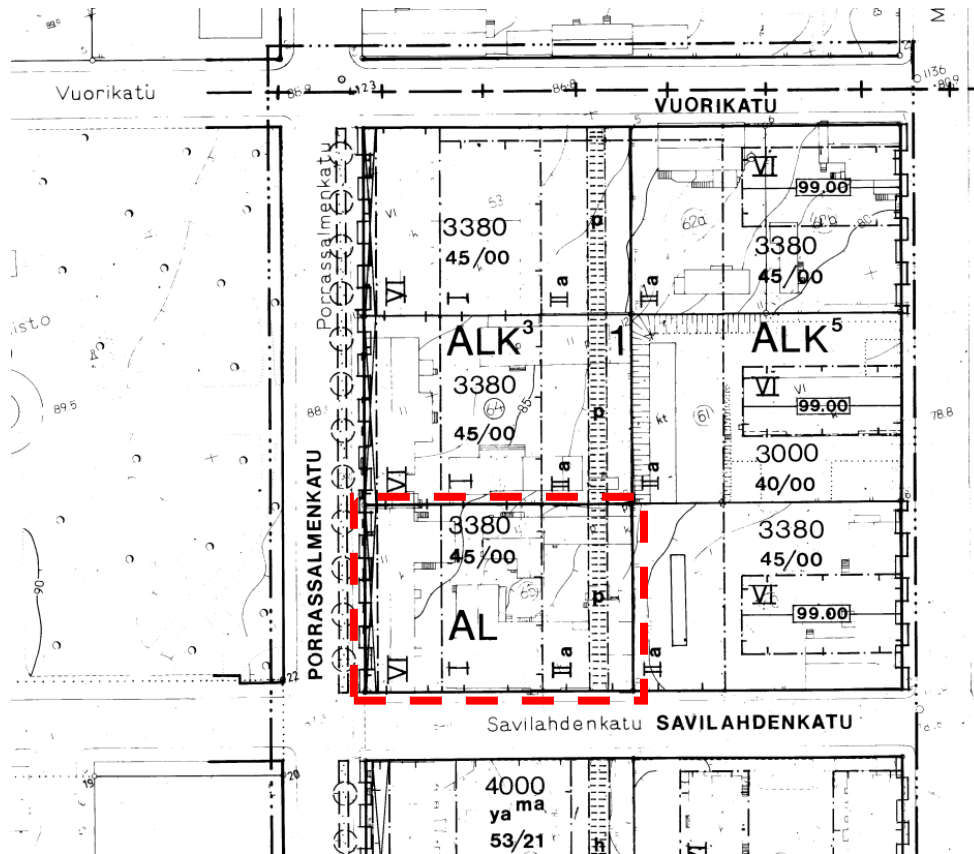
Suunnittelualueen sijainti.

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

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 25.3.1977 hyväksytty asemakaava numero 480. Suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamääräyksissä on ohjeistettu mm., että maanalaisia tiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ainoastaan autosäilytystä varten ja asuinhuoneistojen lattiatason korkeusaseman tulee olla vähintään 1 m viereistä katutasoa ylempänä.

Rakennusoikeutta tontilla on 3380 kem². Porrassalmenkadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on VI (6), tontin keskiosassa I (1) ja itäosassa II (2). Tontin itäosaan on merkitty tontin osa, jonka kautta tulee voida järjestää naapuritontin pysäköinti- ja huoltoajo. Yhteys on sitova, mutta paikka ohjeellinen. Porrassalmenkadun puolelle on merkitty koko tontin levyinen kulkuaukko ja liittymäkieltomerkintä.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 1977. Kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

3.5 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus.

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 kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

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

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

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

6.1 Aloitusvaihe

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

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

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

6.2 Valmisteluvaihe

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

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

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön 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 (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotusta ja keskustellaan osallisten kanssa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. 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 kuluessa 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

- | | |
|----------|---|
| 4 / 2023 | Aloitusneuvottelu. |
| 5 / 2023 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| 6 / 2024 | Valmisteluvaiheen aineisto nähtäville 30 päivän ajaksi. |

EHDOTUSVAIHE

- | | |
|-----------|---|
| 10 / 2024 | Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. |
|-----------|---|

HYVÄKSYMINEN

- | | |
|-----------|----------------------|
| 12 / 2024 | Kaavan hyväksyminen. |
|-----------|----------------------|

YHTEYSTIEDOT

Mikkelin kaupunki

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö

p. 044 794 2525

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Satu Fors

p. 050 368 1673

satu.fors@lukkaroinen.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 2 (1/2)

Kunta 491 Mikkelin Täyttämispvm 14.05.2024
Kaavan nimi Porrassalmenkatu 29
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 17.05.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1016
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2410 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2410

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

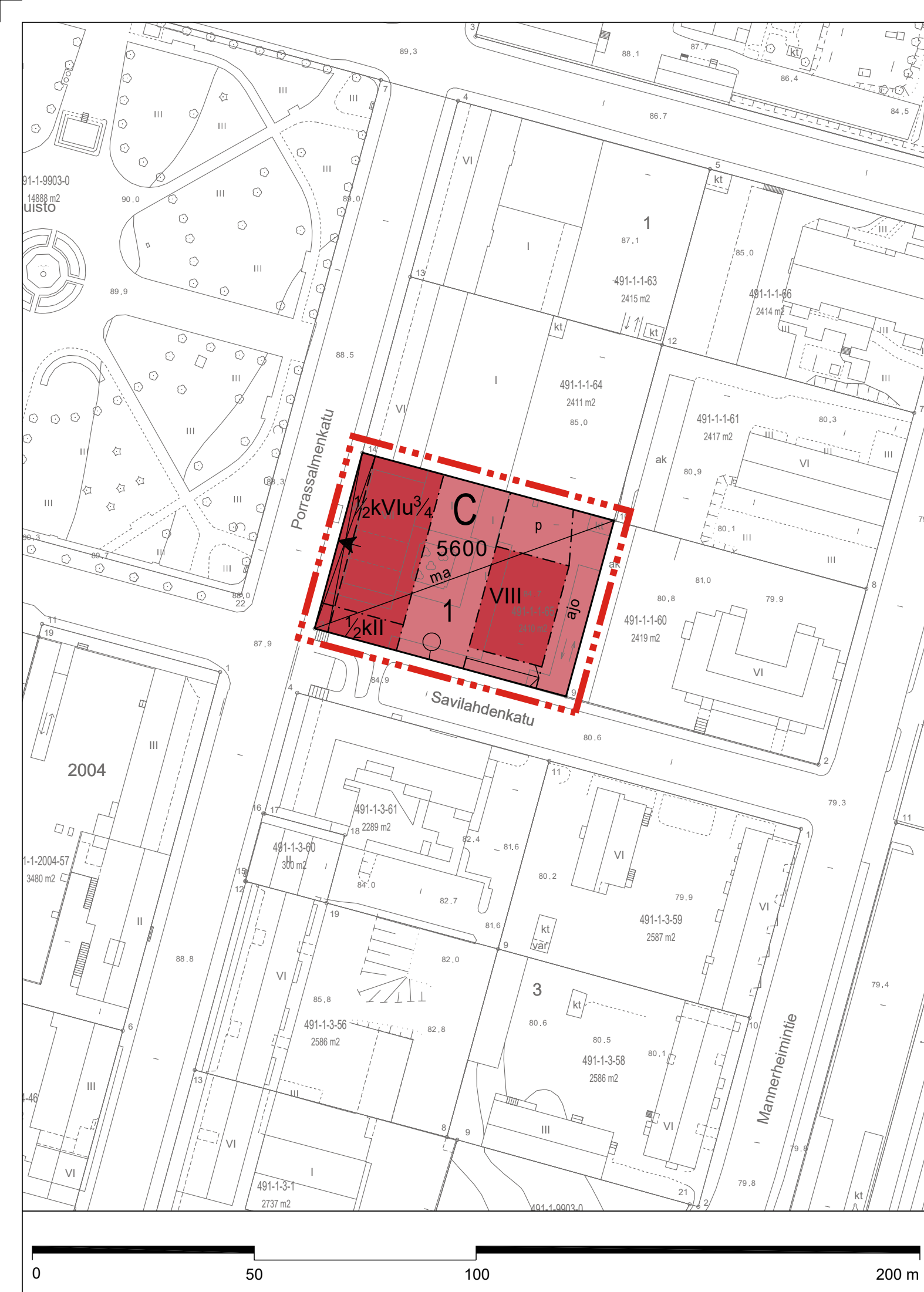
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4820	200,0	5600	1,16	-0,2410	2220
A yhteensä	0,2410	50,0			-0,2410	-3380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,2410	50,0	5600	2,32		5600
K yhteensä						
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4820	200,0	5600	1,16	-0,2410	2220
A yhteensä	0,2410	50,0			-0,2410	-3380
AL	0,2410	100,0			-0,2410	-3380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,2410	50,0	5600	2,32		5600
C	0,2410	100,0	5600	2,32		5600
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- C** Keskustatoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoimintoihin, hallintoon, asumiseen ja hoiva-asumiseen.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**
- Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 1** Korttelin numero.
- 5600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- $\frac{1}{2}kVI$ Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- $Vlu\frac{3}{4}$ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasalla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Maanalainen tila.
- Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ajoyhteys.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.

C KORTTELIALUE

- § 1 Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.
- § 2 Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.
- § 3 Porrassalmenkadun puoleisen rakennuksen maantasokerroksen pinta-alasta vähintään 40 % tulee olla liike-, palvelu-, toimisto- tai muuta niihin verrattavissa olevaa tilaa.
- § 4 Porrassalmenkadun puolella rakennuksen 1.kerroksen julkisivun tulee olla samassa linjassa naapuritontin rakennuksen kanssa. Ylin kerros tulee toteuttaa Porrassalmenkadun puolella sisäänvedettynä.

PYSÄKÖINTI

- § 5 Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot:**
 pihapysäköintinä 1 ap/130 k-m2
 maanalaisena 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

- § 6 Tontilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- § 7 Tonttialueen järjestelyissä tulee ottaa huomioon polkupyöräpysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Polkupyöräpaikkoja on varattava asuinrakennuksille 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.

PIHA- JA OLESKELUALUEET

- § 8 Asukkaille tulee järjestää viihtyisiä ja laadukas oleskelupiha. Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- tai leikkialueina, tulee istuttaa.

KAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

- § 9 Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalueen rajaa, vesikaton ylintä korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.
- § 10 Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntuloaulojen (sisältää hissikuulut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
- § 11 Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukasyhdistyksen kokoontumistilan ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät eivätkä mitoitu autopaikkoja tai väestönsuojaa.

§ 12 Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. LIITE 3

YLEISMÄÄRÄYKSET

- § 13 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 laatusostosta sopimiseksi.
- § 14 Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitit rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.
- § 15 Rakennusluvista tulee pyytää alueellisen vastuuseen lausunto.
- § 16 Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.
- § 17 Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
- § 18 Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- § 19 Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

KAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 5.6. - 5.8.2024

MIKKELI MIKKELIN KAUPUNKI				
Kaavan nimi				Mittakaava
PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS (1016)				1:1000
				Päiväys
				21.5.2024
Vireilletulo	Kaupunkikehitys-	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Voimaantulo
17.5.2023	lautakunta	27.5.2024 §160	xx.xx.2023	xx.xx.2023
Allekirjoitus			Suunnittelija	
Kalle Räinen, asemakaavapäällikkö			Satu Fors, arkkitehti YKS 583	
			LUKKAROINEN	
Pohjakartta			Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n asettamat vaatimukset.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27				
Korkeusjärjestelmä N2000				
			Jukka Piispa, maankäyttöpäällikkö	

MIKKELIN KAUPUNKI, PORRASSALMENKATU 29
RAKENNUSINVENTOINTI

6.5.2023



Mikkelin kaupunki, Porrassalmenkatu 29, rakennusinventointi

Oulussa 6.5.2023

Tilaja

Kiinteistö Oy Mikkelin Porrassalmenkatu 29
c/o Pohjola Vakuutus Oy

Tekijät

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Sanni Leinonen, arkkitehti SAFA, YKS 613
Satu Fors, arkkitehti, YKS 583

Rakennuspiirustukset

Mikkelin kaupunki, rakennusvalvonta
Newsec, muutos- ja ajantasapiirustukset
Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto

Asemakaava

Mikkelin kaupungin karttapalvelu

Kartat

Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot
Mikkelin kaupungin karttapalvelu

Valokuvat

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy (ellei toisin mainita)
Vanhoja valokuvia, Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto

Haastattelut

Newsec, kiinteistöpäällikkö Hannu Nurmen haastattelu 13.9.2023 ja kierros kohteessa

Kannen kuva

Kohde Savilahdenkadulta kuvattuna kesällä 2023

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

1 PERUSTIETOLOMAKE

Kohdetiedot	
Työ ja käyttö	Rakennusinventointi; asemakaavan muutos
Kohde ja valmistumisvuosi	Liike- ja toimistorakennus, sisältää myös pysäköintitiloja maanalla ja väestönsuojan sekä iv-konehuoneita; osa tiloista tyhjillään; v. 1981
Rakennus	Kiinteistö Oy Mikkelin Porrassalmenkatu 29
Tyyppi (alkuperäinen)	Vakuutus Oy Pohjolan pääkonttorirakennus
Kiinteistötunnus	491-1-1-65
Osoite	Porrassalmenkatu 29, 50100 Mikkeli
Alkuperäinen suunnittelija	Arkkitetoimisto Eino Tuompo, Helsinki
Alkuperäinen urakoitsija	Rakennusliike B&K Oy
Omistaja	Kiinteistö Oy Mikkelin Porrassalmenkatu 29
Laajuustiedot	Kerrosala 3528 k-m ² (rak. oikeus ylitetty)
	Bruttoala 5460 br-m ² , Tilavuus 19 480 m ³
Rakennusoikeus	3380 k-m ²
Suojelutilanne	Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Yleiskaavassa Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu on merkitty kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti paikallisesti arvokkaaksi alueeksi.
	Vieressä sijaitseva Kirkkopuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöaluetta (RKY)
Keskeisimmät muutokset ja korjaukset	iv-konehuoneen laajennus, toimenpiteitä/tilamuutoksia myös eri kerroksissa, v. 1998–2010
Muutosten suunnittelija	Arkkitetoimisto Heikki Kirjalainen Oy, Mikkeli Arkkitetoimisto Mertaoja Ky, Mikkeli
Julkisivut (alkuperäiset)	Laatoitettu elementti, postimerkkilaatta, vaaleanharmaa (beige); Eloksoitu alumiinipelti muovipinnoitettu alumiinipelti; liiketiloissa lasiseinä
Julkisivut (uudet)	sinkitty, pulverimaalattu profiilipelti, beige (iv-konehuoneen laajennus)
Sokkeli	Eloksoitu alumiini; betoni, sileä
Ikkunat	Nauhamaiset ikkunat, 2. kerroksen kohdalla korkeammat ikkunat
Ovet	Porrassalmenkadun puolella pariovet (maalattu teräs/lasi)
Runko	teräsbetonia, kantavat pilarit

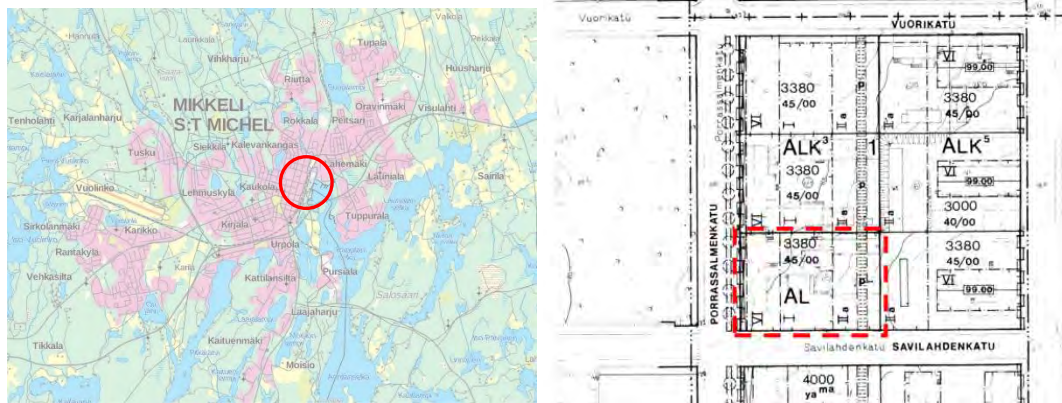
SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUSTIETOLOMAKE.....	2
2	JOHDANTO.....	4
2.1	Työn taustaa.....	4
2.2	Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos	4
3	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUS YMPÄRISTÖSSÄÄN.....	5
3.1	Inventointialue	5
3.2	Porrassalmenkatu 29 rakennus.....	5
3.3	Pohjaratkaisu ja tilat, julkisivut sekä säilyneisyys	6
4	VALOKUVIA	11
5	YHTEENVETO	15
6	LÄHDELUETTELO.....	17

2 JOHDANTO

2.1 Työn taustaa

Porrassalmenkatu 29 asemakaavan muutoksen yhteydessä on tullut ilmi tarve laatia suunnittelualueelle rakennusinventointi. Rakennusinventointi on laadittu asemakaavan muutoksen perusselvitykseksi. Kohteena on alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan Vakuutus Oy Pohjolan pääkonttorirakennus, jossa on nykyään toimisto- ja liiketiloja. Osa tiloista oli inventointihetkellä tyhjiään.



Kuva 1. (vas.) Suunnittelualan sijainti Mikkelin kaupunkirakenteessa. Suunnittelualue ympäröity punaisella. (Mikkelin kaupungin karttapalvelu. Taustakartta) Kuva 2. (oik.) Ote voimassa olevasta asemakaavasta (1977), ei mittakaavassa. Inventoinnin kohde rajattu punaisella katkoviivalla. (Mikkelin kaupungin karttapalvelu).

2.2 Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos

Kiinteistöllä on voimassa vuonna 1977 voimaan tullut asemakaava, joka käsitti kaupunginosan I korttelit 1 ja 3 sekä niihin liittyvät katualueet. Voimassa olevassa asemakaavassa inventoinnin kohde on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Valmisteilla olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumispainotteiseksi keskustakortteliksi. Asemakaavatyössä tutkitaan vaihtoehtoja maankäytön tehostamiseksi. Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan suunnittelualan sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Kirkkopuiston, vieressä.¹



Kuvat 3., 4., 5., ja 6. Maamittauslaitoksen ilmakuvia vuosilta 1944–2000. Kirkkopuisto on säilynyt kaikissa kuvissa samantyyppisenä. Porrassalmenkatu 29 kiinteistö on ilmestynyt katukuvaan vuonna 1981. (Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot, ladattu 09/2023, muokkaus Lukkaroinen Arkkitehdit Oy)

¹ Mikkelin kaupunki ja Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutos, OAS 17.5.2023

3 LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUS YMPÄRISTÖSSÄÄN

3.1 Inventointialue



Kuva 7. (vas.) Maanmittauslaitoksen ilmapäätelmäsuunnitelma-alueelta (ladattu 09/2023) Inventointialue rajattu punaisella viivalla. (Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot, muokkaus, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 2023) Kuva 8. (oik.). Ennen vuotta 1981 kiinteistön kohdalla on sijainnut valokuvan perusteella matalampi rakennus, Koneliike Kellosepänliike. Kuvan keskellä oleva portaikko johtaa todennäköisesti rantaa kohti Savilahdenkadun kohdalla. Valokuva on esillä Porrassalmenkadun kiinteistössä. Kuvausvuosi ei ole tiedossa. (Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto)

Inventointialue sijaitsee Mikkelin keskustan ruutukaava-alueella, Kirkkopuiston vieressä. Vähemmän Kirkkopuistoa ympäröi eri-ikäinen rakennuskanta. Alueen itäpuolella sijaitsee rautatie, jonka itäpuolella on puolestaan Mikkelin satama järven rannalla.

Kirkkopuisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Mikkelin hallitustoriin ympäristöineen. Alueen asemakaavan laati yli-intendentti C. L. Engel vuonna 1837.² Kirkkopuisto ja sen soitto- ja kirkkoala sekä Mikkelin keskussairaalaan vanhat rakennukset ovat olennaisessa roolissa Porrassalmenkadun ja Vuorikadun katunäkymissä. Kirkkopuiston puisto peittää paikoin Porrassalmenkatu 29 rakennuksen näkymistä puistosta kesäaikaan katsottaessa.

Porrassalmenkadulla on ollut vanhojen aineistojen perusteella pääosin 1-2. kerroksista rakentamista ennen alueen rakentamista nykyiseen muotoonsa. Professori Olli Kivisen arkkitehtitoimisto laati keskustan alueelle kaavarungon vuonna 1974, jonka pohjalta toimisto laati pienempien kokonaisuuksien asemakaavan muutoksia.³

3.2 Porrassalmenkatu 29 rakennus

Porrassalmenkatu 29 konttorirakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Eino Tuompo vuonna 1977 Helsingissä. Rakennus valmistui vuonna 1981. Eino Tuompo (1917–2012) oli

² http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1124 (luettu 15.9.2023)

³ Mikkelin keskustan alueen kaavarunko 1974, Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen. https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2018/10/KANTA_OYK_LIITE_9_Rakennetun_ympariston_kehitys.pdf (luettu 21.12.2023) Kaavarungon tavoitteita olivat muun muassa riittävän tilan varaaminen kaupunkiseudun mittakaavassa merkittävälle kaupallisille palveluille, turvata monipuolinen rakenne mahdollistamalla keskusta-asuminen sekä liikenteen toimintaedellytysten parantaminen muun muassa ohitus- ja vähentämällä keskustaan suuntautuvaa liikennettä ja erottelemalla liikennemuodot toisistaan. Rakennussuojelu nähtiin tärkeänä, jotta kaupunkirakenteen monipuolisuus ja rikkaus säilyisi tulevillekin sukupolville.

suomalainen arkkitehti, joka suunnitteli uransa aikana useita julkisia rakennuksia ja asuinrakennuksia etenkin Helsingin seudulle, kuten Pohjola-yhtiöiden Kultareuna-asuntoalueen Etelä-Haagassa, Merikampin korttelin Ruoholahdessa ja Helsingin Autotalon.⁴

Porrassalmenkatu 29 on massoittelultaan selkeä rakennus. Porrassalmenkadun puoleinen julkisivu on kuusikerroksinen ja seitsemäs kerros on sisäänvedetty. Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa rakennuksessa on yksikerroksinen osa, joka avartaa näkymää ris-teysalueelta kohti järveä. Tällaisia korttelin kulmien avauksia on Porrassalmenkadulla useita. Rakennus on yleisilmeeltään vaalea ja pääasiallinen julkisivumateriaali on vaaleanharmaa postimerkkilaatta (elementti), joka näyttyy ympäristössään beigen sävyisenä. Rakennus työntyy Porrassalmenkadun katukuvassa arkadina, jota kannattelevat kookkaat pilarit, mikä tuo rakennuksen sisääntuloon eräänlaista juhluuutta. Ensimmäinen ja toinen kerros ovat näin ollen sisäänvedetyt Kirkkopuistoa vastapäätä. Uloke näkyy Porrassalmenkadun näkymissä melko pitkälle. Viereinen Porrassalmenkatu 31 sisältää myös ulokkeen, mutta se ei työnnä katukuvassa aivan yhtä pitkälle.

Porrassalmenkatu 29 rakennus sijaitsee Savilahdenkadun ja Porrassalmenkadun kulmauksessa Kirkkopuistoa vastapäätä. Rakennus sijaitsee tontilla, jossa maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat useamman metrin. Katu viettää voimakkaasti rantaa kohti. Porrassalmenkadun rakennukset puistoa vastapäätä ovat korkeita, korkeudeltaan myös lähellä toisiaan ja katujulkisivu on yhtenäinen. Jokaisella rakennuksella on omat yksityiskohtansa ja ikkunariveissä on jonkin verran vaihtelua. Inventoinnin kohteena olevan rakennuksen vieressä sijaitsevat Porrassalmenkatu 31 ja 33 on rakennettu 1970-luvulla.⁵ Porrassalmenkatu-julkisivu on paikallisesti merkittävä.⁶

”Ydinkeskusta on maastoltaan tasaista kaupungintalon korttelista Kirkkopuistoon ja Mikonkadulta Porrassalmenkadulle. Sen jälkeen alkava topografinen vaihtelevuus tuo monipuolisuutta kaupunkitilaan, ja onkin tavallista, että rinteet ja katujen päätteenä olevat mäet katkovat näkymiä viivasuorilla kaduilla. Keskustassa pisin yhtäjaksoinen näkymä avautuu Porrassalmenkadun suunnassa, aina Vilhonkadun nurkilta Kivisakastille asti. Pitkä näkymälinja ja keskustan matalasta rakennustavasta poikkeavien kuusikerroksisten kerrostalojen muodostava tiivis katujulkisivu luonnehtivat Porrassalmenkadun kaupunkitilaa”.⁷

3.3 Pohjaratkaisu ja tilat, julkisivut sekä säilyneisyys

Kellarikerros K2 eli alakellari

Kellarikerroksessa K2 eli alakellarissa sijaitsee katettu kylmä porras, pysäköintitiloja, väestönsuoja, varastoja ja tekninen tila. Kellarikerros K2 on kellareista alimmainen. Pysäköintitilat

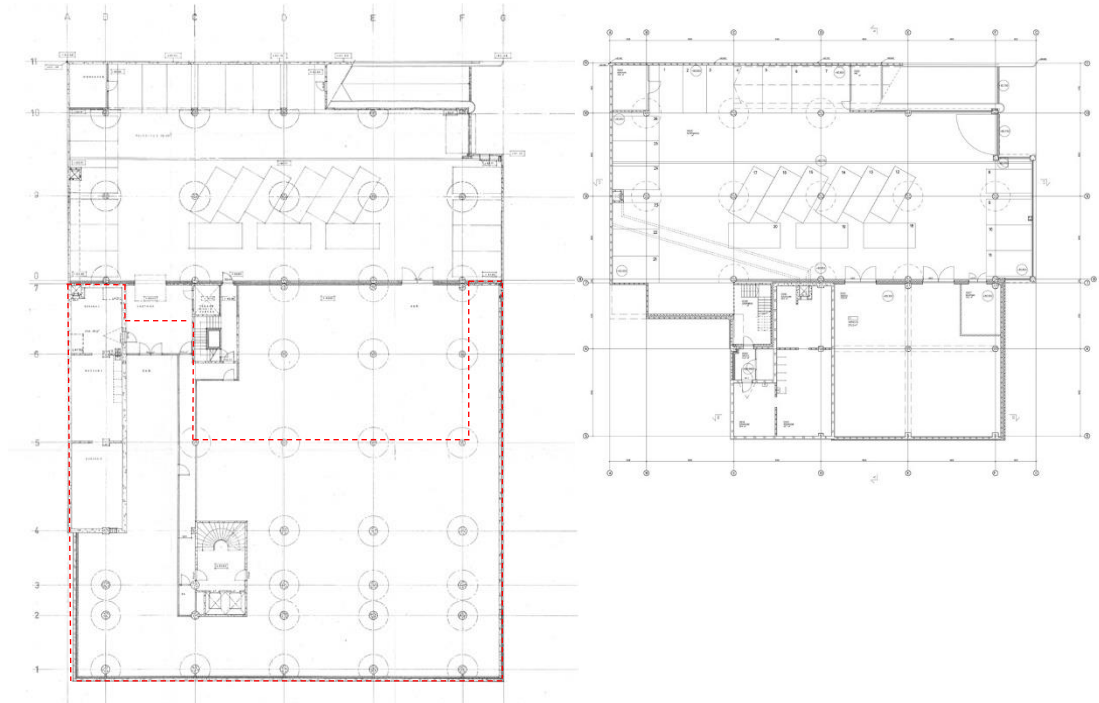
⁴ [https://fi.wikipedia.org/wiki/Eino_Tuompo_\(arkkitehti\)](https://fi.wikipedia.org/wiki/Eino_Tuompo_(arkkitehti)) (luettu 5.9.2023). Helsingin Autotalon Tuompo suunnitteli yhdessä arkkitehti Veli Valorinnan kanssa. ((<https://www.hs.fi/muistot/art-2000002626224.html> (luettu 15.9.2023))).

⁵ Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Rakennuskannan ikäjakauma vanhalla ruutukaava-alueella ja radan varrella, Rakennetun ympäristön kehitys (kartta). Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, 2016.

⁶ https://mikkeli.fi/wp-content/uploads/2019/11/KANTA_OYK_Selostus_LV-15.8.2019.pdf (luettu 21.12.2023).

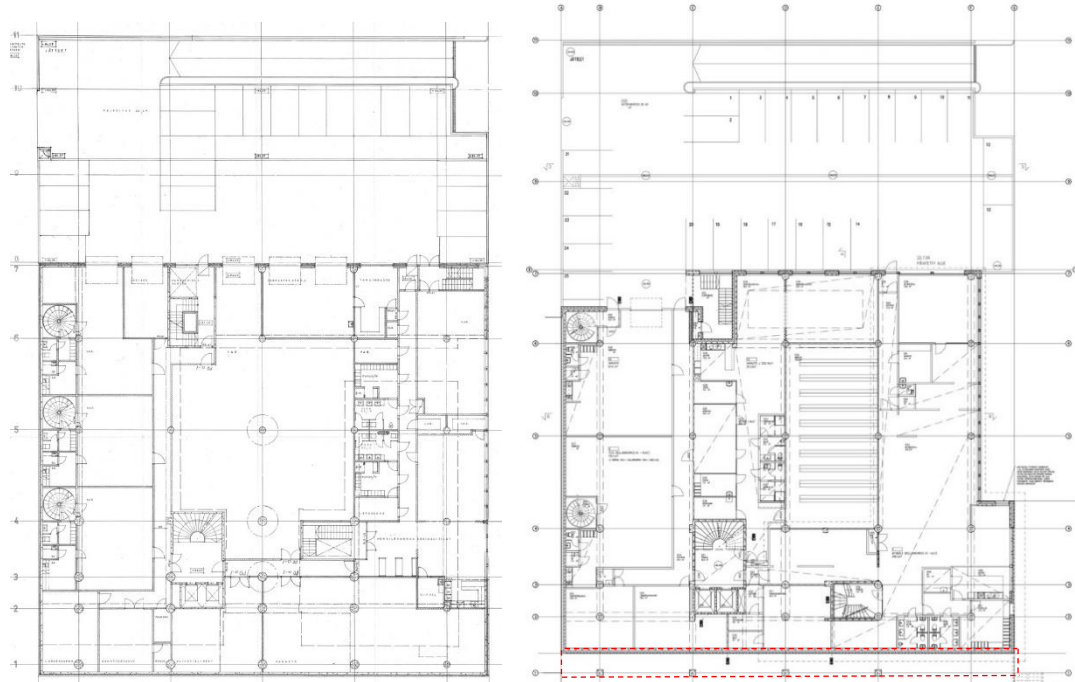
⁷ Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Rakennetun ympäristön kehitys, s. 82, Eveliina Könttä ja Teija Ahola, Mikkelin kaupunki, 2017.

sijaitsevat pohjapiirustuksessa itäpuolella. Paikan päällä tehty kierros ja nykytilanepohjapiirustus viittaavat siihen, että alakellari ei toteutunut yhtä laajana, kuin se oli 1977 vuoden pääpiirustuksessa. Myös väestönsuojan sijainti on muuttunut. Pysäköintialueen osa vastaa alkupeleistä suunnitelmaa ja tilalle on tunnusomaista sienimäiset pilarit.



Kuva 9. (vas). Alakellarin pohjapiirustus, pääpiirustus (Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo, 1977 05 12 Helsinki.) Kuvassa ilmeisesti toteutuksesta pois jäänyt osa rajattuna punaisella katkoviivalla. Kuva 10. (oik). Alakellarin nykytilanepiirustus, Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen, Mikkeli, 5.5.2009.

Kellarikerros K1 eli yläkellari

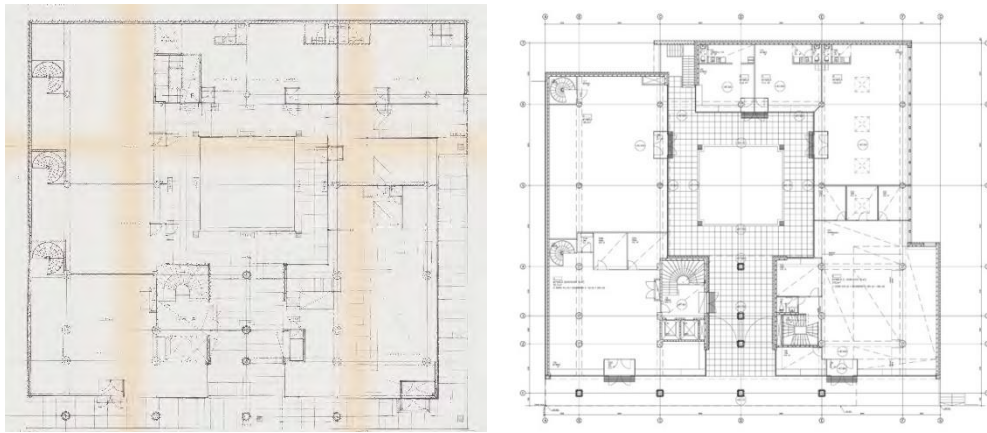


Kuva 11. (vas.) Yläkellarin pohjapiirustus, pääpiirustus, Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo, Helsinki (1977 05 12). Kuva 12. (oik). Alakellarin nykytilanepiirustus, Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen, 22.7.2009.

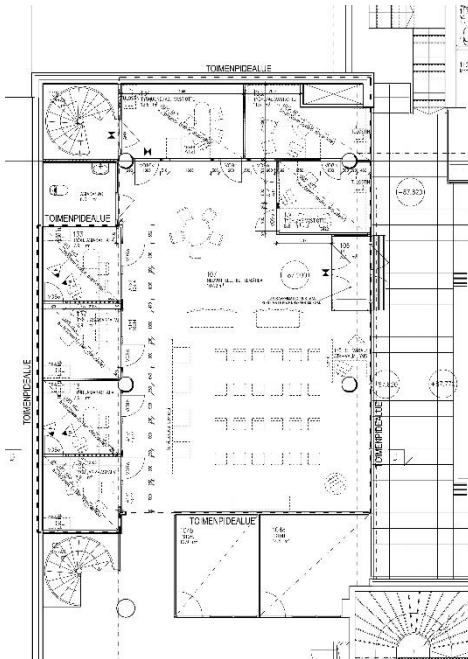
Kellarikerroksessa K1 eli yläkellarissa sijaitsee varastoja, käytäviä, sosiaalitylöitä, pukutiloja, teknisiä tiloja ja joitain myymälöiden tiloja. Yläkellarissa sijaitsee myös suurehko arkisto. Yläkellari sijaitsee alakellarin päällä. Hissillä pääsee kulkemaan myös yläkellariin. Kaareva pääporras toistuu myös yläkellarin pohjapiirroksessa. Yläkellarin itäosassa on myös kattamaton pysäköinti-alue, johon ajetaan luiskaa pitkin Savilahdenkadulta. Kellarin pohjapiirroksen muoto on lähellä neliötä.

Kun vertaa arkkitehtitoimisto Eino Tuompon kellarin pohjapiirrosta Heikki Kirjalaisen laatimaan pohjapiirrokseen, voidaan todeta, että tila- ja porrasmuutoksia on tehty vuosien saatossa. Myös Porrassalmenkadun puolella ulkoseinä ei ole samassa kohtaa kuin Tuompon suunnitelmassa.

1. kerros eli katutaso



Kuva 13. 1. kerroksen pohjapiirustus, ei mittakaavassa (Pääpiirustus, Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo 1977 05 12). Kuva 14a. 1. kerroksen nykytilan pohjapiirustus (Heikki Kirjalainen, 12.3.1998).

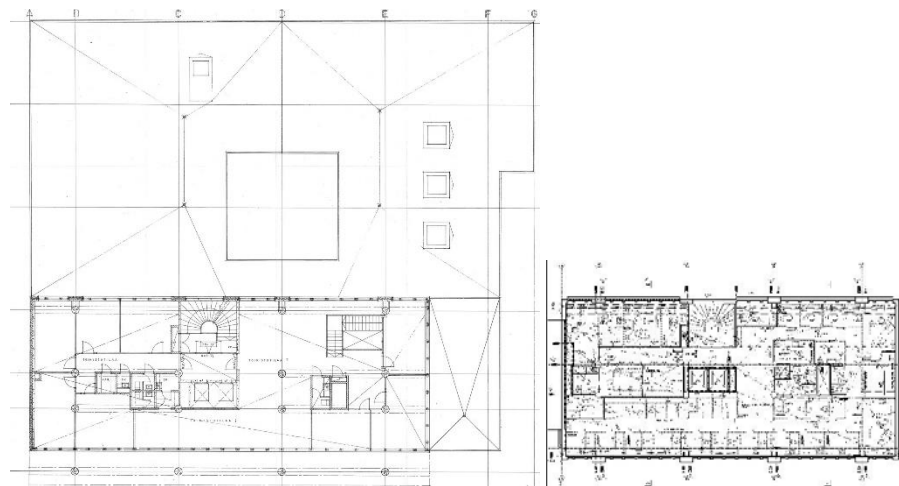


Kuva 14b. Työpiirustus, pohjapiirustus 1. krs. Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, 20.9.2010.

Rakennuksen katutasokerroksen sydämen muodostaa kylmä sisäpiha, jonka ympärille myymälätilat sijoittuvat. Sisäpiha on keskeltä avointa ja kivettyä tilaa, vaikka pohjapiirroksista voisi päätellä, että sen ympärillä olisi lasiseinät.

Aula ja kaareva porras hisseineen sijaitsevat myymälän 2 yhteydessä. Tiloissa on vuosien saatossa tehty tila- ja porrasmuutoksia, mutta yleisidea on säilynyt samana tähän päivään asti. Alkuperäisiä ratkaisuja ja materiaaleja on myös säilynyt. Rakennuslupapiirustuksessa oli pyöreät pilarit, mutta toteutuksessa pilarit ovat kuitenkin suorakaidepilareita. Sisäpihaa suojaavat portit Porrassalmenkadulta tullessa.

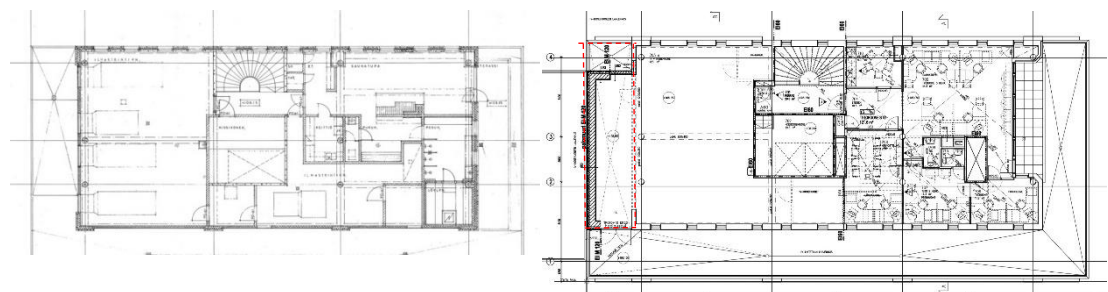
2. kerros - 6. kerros



Kuva 15. 2. kerroksen pohjapiirustus (Arkkittehtitoimisto Eino Tuompo, 1977 05 12) Kuva 16. (oik.) Arkkittehtitoimisto Heikki Kirjalaisen laatima pohjapiirros 5. kerroksesta, työpiirustus, 31.1.2009.

Katutason päällä sijaitsevien ylempien kerrosten peruseriaate on melko lähellä toisiaan. Vaihtelua pohjapiirroksiin tuo se, onko avointa tilaa vai väliseinällisiä toimistohuoneita. Hissiaula ja kaareva porras sijaitsevat rakennuksen keskiosan tuntumassa. Pyöreät pilarit toimivat kantavana rakenteena. Tiloissa on vuosien saatossa tapahtunut etenkin väliseinämuutoksia, mikä on yleistä työympäristöissä.

7. kerros eli ullakko (sisältää iv-konehuoneita)

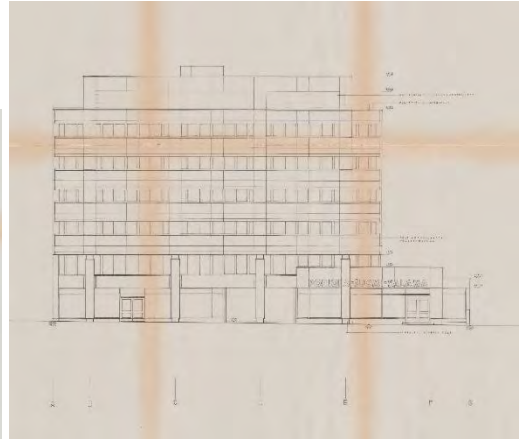
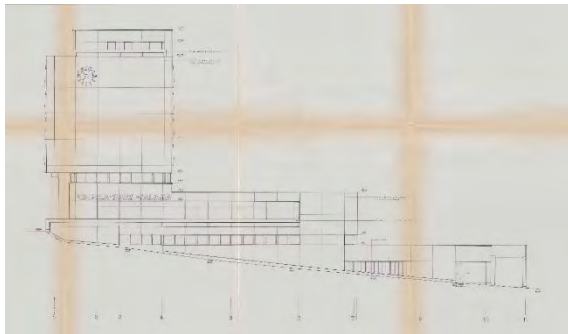


Kuva 17 (vas). Ullakkokerroksen pääpiirustus, arkkittehtitoimisto Eino Tuompo 1977 05 12. Kuva 18. (oik.) Ullakkokerroksen nykytilannepiirustus, arkkittehtitoimisto Heikki Kirjalainen, 11.8.2009. Iv-konehuoneen laajennus rajattu katkoviivalla.

Seitsemännessä kerroksessa sijaitsi alun perin saunaosasto sisältäen saunatuvan, pesuhuoneen, pukuhuoneen, löylyhuoneen ja keittiön. Tiloissa on myös hissikonehuone ja ilmastointikonehuoneita. Pääporras johtaa seitsemänteen kerrokseen saakka.

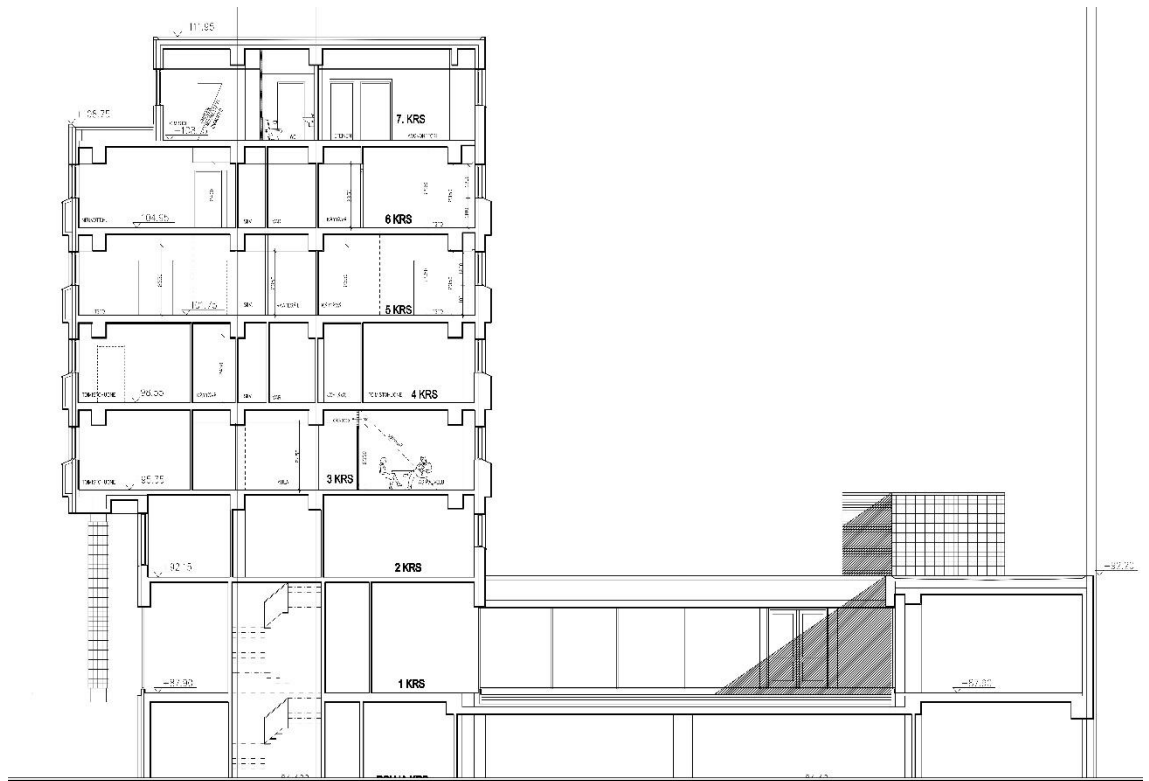
Nykyisellään tilat on muutettu toimistohuoneistoksi, jotka sisältävät pienempiä toimistohuoneita ja keittiön. Ilmastointikonehuone ja hissikonehuone ovat säilyneet samoilla paikoilla. Kuvassa on havaittavissa (kuvanlukusuunnassa vasemmalla), pieni iv-konehuoneen laajennus.

Otteita julkisivuista ja leikkauksista



Kuva 19. Julkisivu Savilahdenkadulle, ei mittakaavassa (Pääpiirustus, Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo 1977 05 12). Kuva 20. Julkisivu Porrassalmenkadulle (Pääpiirustus, Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo, 1977 05 12).

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on postimerkkilaatta (elementti). Materiaalin syvyys tuo julkisivuihin vaihtelua. Rakennuksen hahmo ja yleisilme on säilynyt tähän päivään mennessä alkuperäistä vastaavana. Huomattavimmat muutokset ovat olleet teknisten tilojen lisäyksiä. Pienemmät muutokset ovat olleet ovimuutoksia ja joitain pienempiä teknisiä muutoksia.



Kuva 21. Leikkaus A-A, ei mittakaavassa. Työpiirustus, Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen, 31.10.2009.

4 VALOKUVIA



Kuva 22. (vas.) Inventoinnin kohteena oleva rakennus Kirkkopuistosta katsottaessa. Kuva 23. (oik) Porrassalmenkadun katujulkisivua. Liiketilat sijaitsevat katutasossa. Porrassalmenkatu 29 hahmottuu ulokkeena viereisistä rakennuksista ja on linjassa viereisen Porrassalmenkatu 31 ulokkeen kanssa. Porrassalmenkatu 31 sijaitsevalla Kiinteistö Oy Savilahdenpuistolla on omaleimaiset tukirakenteet. Porrassalmenkatu 33 kiinteistössä on voimakkaansiniset parvekekaiteet.



Kuva 24. (vas) Vasemmalla inventoinnin kohteena oleva rakennus, oikealla viereinen vaalea pääosin tiili-verhoiltu kerrostalo. Rakennuksen matala osa avartaa Savilahdenkadun näkymää. Kuva 25. (oik). Valokuva rakennuksen sisäpihalta, jonka ympärillä myymälä-/liiketilat sijaitsevat.



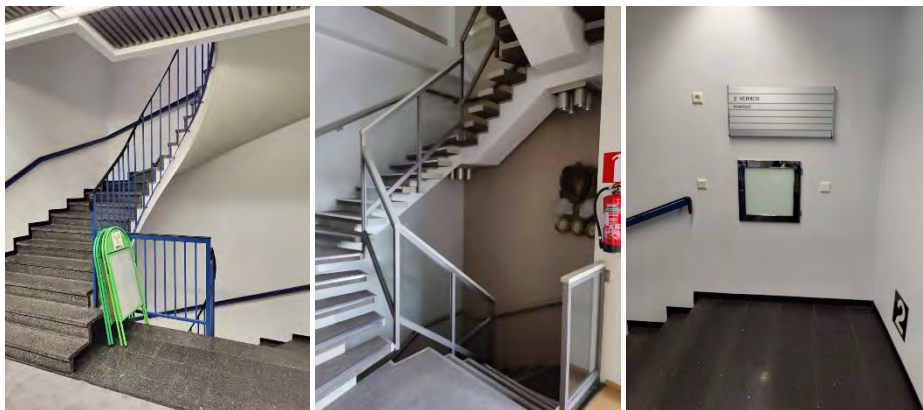
Kuva 26. (vas.) Näkymä rakennuksen katolta kohti Kirkkopuistoa, luoteeseen. Kuva 27. (oik). Puusto peittää Porrassalmenkatu 29:n kiinteistöä paikoin voimakkaastikin kesäaikaan.



Kuva 28. (vas.) Arkisto kellarikerroksessa K1. Kuva 29. (oik.) Pysäköintitilat kellarissa K2. Sienimäiset pilarit toimivat tilan kantavana rakenteena.



Kuva 30. Tila nimeltä tarkastusasema kellarissa K1. Nosto-ovet aukeavat rakennuksen itäpuoliselle pysäköintialueelle. Kuva 31. (oik.) Seitsemännän kerroksen iv-konehuonetta.



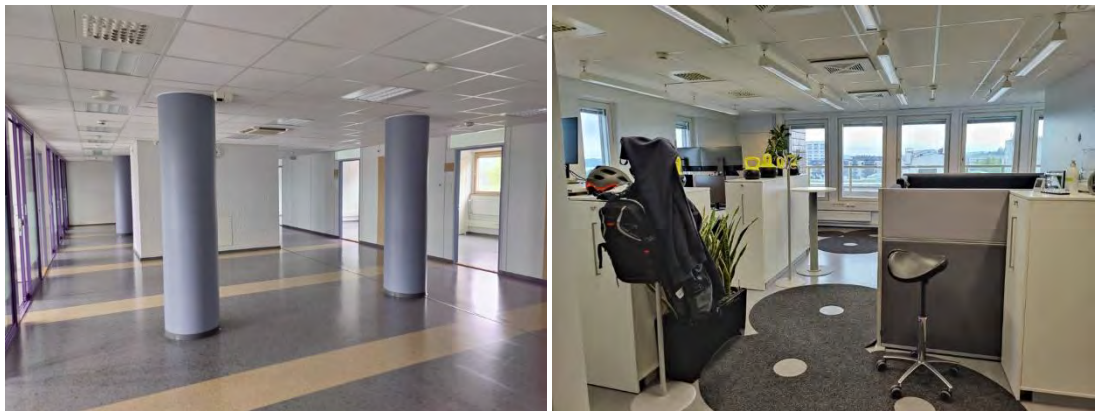
Kuva 32. (vas.) Porrashuone katutasokerroksessa. Kuva 33. (keskellä) Porrashuone myymälän yhteydessä katutasokerroksessa, tila 128. Kuva 34. (oik.) Porrashuone 2. kerroksen kohdalla.



Kuva 35. Hissiaula katutasokerroksessa. Vaalea värимаailma toistuu myös rakennuksen sisätiloissa. Kuva 36. (oik.) Tarkempi kuva hissien varusteista. Hissi on Koneen valmistama ja siinä on vuosiluku 1981.



Kuva 37. (vas.) Myymälätilan tuulikaappi. Kirkkokuisto näkyy kauniisti rakennuksen sisätiloihin. Kuva 38. (oik.) Sisäpihan ympärillä sijaitseva myymälätila/liiketila. Lattia on mosaiikkibetonia ja seinät valkoiseksi maalattua tiiliverhousa. Valaisimet ovat ripustettuja ja nauhamaisia.



Kuva 39. 2. kerroksen toimistotilaa, jossa tehostevärinä on vaalean violetti. Keskiosa on avointa tilaa, jota ympäröivät toimistohuoneet. Kuva 40. (vas). Seitsemännen kerroksen saunatupaosasto oli muutettu toimistotiloiksi.

5 YHTEENVETO

Rakennusinventoinnin tarkoitus on toimia kaavoituksen perusselvityksenä ja tuottaa kohteesta tiivis raportti, joka palvelee alueen jatkosuunnittelua.

Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelema rakennus sijaitsee Mikkelin keskustassa arvokkaan Kirkkopuiston vieressä ja se on osa paikallisesti merkittävää Porrassalmen korkeaa katujulkisivua. Rakennus sopii katujulkisivuun, eikä myöskään liikaa korostu siitä. Uloke tuo katukuvaan tunnistettavan lisän. Ulokkeen ja sitä kannattelevan pilariston ansiosta rakennus näkyy Porrassalmenkadun suuntaisessa katukuvassa melko pitkälle. Rakennus näkyy myös rautatieaseman suunnalta. Kirkkopuiston puusto puolestaan peittää paikoin kesäaikaan rakennuksen näkymistä puistosta katsoessa. Kulmauksen matalampi osa avartaa risteysalueen näkymiä järvelle. Korttelin kulman korostus on Mikkelin keskustassa tyyppillinen piirre.

Inventoinnin kohteena olevan rakennuksen ulkoasu on säilynyt tähän päivään asti tunnistettavana. Julkisivun postimerkkilaatta on pääasiallinen julkisivumateriaali, joka on myös joistain kohtaa lohkeillut. Rakennuksesta on laadittu erilaisia kuntotutkimuksia -ja tarkastuksia, mutta niiden tutkiminen ei kuulunut inventointityöhön. Julkisivujen huomattavin muutos on iv-konehuoneen laajennus.

Kohteen sisätilat ovat muuttuneet vuosien saatossa, mutta alkuperäisiä piirteitä löytyy edelleen. Muutokset ovat kohdistuneet erityisesti ei-kantaviin rakenteisiin ja väliseiniin. Hissiaula ja pääporras ovat pysyneet paikoillaan ja niissä on edelleen 1980-luvun piirteitä. Mielenkiintoinen seikka on, että rakennuslupasuunnitelmat eivät vaikuta kaikilta osin toteutuneet suunnitelmien mukaan. Esimerkiksi kellarista K2 on jäänyt osia rakentamatta.

Porrassalmenkadun korkean katujulkisivun rakennuskanta on peräisin 1950-1980-luvuilta Mikkelin osayleiskaavan 2040 yhteydessä laaditun rakennuskannan ikäjakaumakartan mukaan.⁸ Rakennusten julkisivujen korkeus on Porrassalmenkadun varrella lähes sama, mutta siinä on kuitenkin havaittavissa vaihtelua muun muassa yksikerroksisilla matalammilla osuuksilla (Porrassalmenkatu 29 ja 23). Rakennukset rajautuvat katualueeseen myös hieman eri tavalla, mikä on havaittavissa katujulkisivun polveiluna. Porrassalmenkatu 29 lähiympäristö on melko yhtenäinen kokonaisuus, mutta jokaisella rakennuksella on omat piirteensä.

Inventoinnin tuloksena voidaan todeta, että rakennus on ympäristöönsä sopiva ja arkkitehtuuriltaan rakentamisajankohdalleen tyyppillinen liikerakennus. Rakennuksen kulmauksen matala osa voidaan nähdä Mikkelin ruutukaavakeskustassa tyyppilliseksi korttelin kulman korostukseksi, joihin viitataan Kantakaupungin osayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksessä. Kohde ei yksinään ole erityisen arvokas, mutta sillä on kaupunkikuvallista merkitystä Porrassalmenkadun kokonaisuuden osana. Mikäli rakennus päätetään purkaa, vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa tulee huomioida tilalle rakennettavan rakennuksen soveltuvuus Porrassalmenkadun korkeaan katujulkisivuun sekä Savilahdenkadun katunäkymän avartaminen säilyttämällä rakennus korttelin kulmauksessa matalana.

⁸ https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2018/10/KANTA_OYK_LIITE_9_Rakennetun_ympariston_kehitys.pdf (luettu 21.12.2023)



Kuva 41. (vas). Näkymä Savilahdenkadulta etelästä kohti konttorirakennusta. Uloke näkyy vaaleansinisen rakennuksen jälkeen. Kuva 42. (oik). Rakennus Savilahdenkadulla pohjoisesta katsottuna. Kohde esitetty keltaisella katkoviivalla.



Kuva 43. Porrassalmenkatu 29 kuvattuna rautatieaseman suunnalta idästä. Rakennus näkyy eri-ikäisten kerrostalojen välistä. Kohde esitetty keltaisella katkoviivalla.

6 LÄHDELUETTELO

Selostukset ja inventoinnit

Mikkelin keskustan osayleiskaava, selostus liitteineen 15.8.2019

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, selostus 15.11.2018, tark. 20.5.2019, tark. 18.6.2019.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Rakennetun ympäristön kehitys, Eveliina Könttä ja Teija Ahola, Mikkelin kaupunki, 2017.

Lähemäkitalo, Rauhankatu 10, rakennusinventointi, työkertomus 16.12.2022, Selvitystyö Ahola, FM Teija Ahola

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Rakennetun ympäristön kehitys, Eveliina Könttä ja Teija Ahola, Mikkelin kaupunki, 2017.

Mikkelin kaupunki, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2023.

Rakennuspiirustukset

Mikkelin kaupunki, rakennusvalvonta

Newsec, muutos- ja ajantasapiirustukset (käytössä oli piirustukset v. 1998–2010)

Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto

Valokuvat

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 2023 (ellei toisin mainita)

Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto

Asemakaavat

Mikkeli, Kaupunginosan I kortteileita 1 ja 3 sekä niihin liittyviä katualueita koskeva asemakaavan muutos. Olli Kivinen, prof. arkkitehti SAFA, 1976.

Internet-sivut

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1124 (luettu 15.9.2023)

[https://fi.wikipedia.org/wiki/Eino_Tuompo_\(arkkitehti\)](https://fi.wikipedia.org/wiki/Eino_Tuompo_(arkkitehti)) (luettu 5.9.2023)

<https://www.hs.fi/muistot/art-2000002626224.html> (luettu 15.9.2023).

<https://mikkeli.fi/palvelut/kartat-ja-mittaus/kartasto-ja-paikkatietopalvelut/karttalinkit/> (luettu 15.9.2023)

<https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/> (luettu 15.9.2023)

https://mikkeli.fi/wp-content/uploads/2019/11/KANTA_OYK_Selostus_LV-15.8.2019.pdf (luettu 21.12.2023)

Mikkelin keskustan kaavarunko 1974, Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen: https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2018/10/KANTA_OYK_LIITE_9_Rakennetun_ympariston_kehitys.pdf (luettu 21.12.2023)

Kartat

Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot

Mikkelin kaupungin karttapalvelu

Haastattelut

Newsec, kiinteistöpäällikkö Hannu Nurmen haastattelu 13.9.2023 ja kierros kohteessa

1016 ”Porrassalmenkatu 29 ” saadut lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. 17.5. – 16.6.2023. (4 kpl)

1. ESE – Verkko OY (24.5.2023)

ESE – Verkko Oy:llä on käyttöoikeus sopimus muuntamon pitämiseen kaavamuutoksen kohteena olevan tontin rakennuksessa. Sopimus pitää sisällään mm. oikeuden ylläpitää muuntamo ja siihen liittyviä laitteita sekä kaapeleita. Sopimuksessa on turvattu kulkuoikeus kaikkina vuorokauden aikoina. Jos kaavatyön yhteydessä on suunnitteilla tähän oikeuteen kohdistuvia muutoksia, niin pyydämme ottamaan yhteyttä ESE – Verkkoon.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi

2. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (13.6.2023)

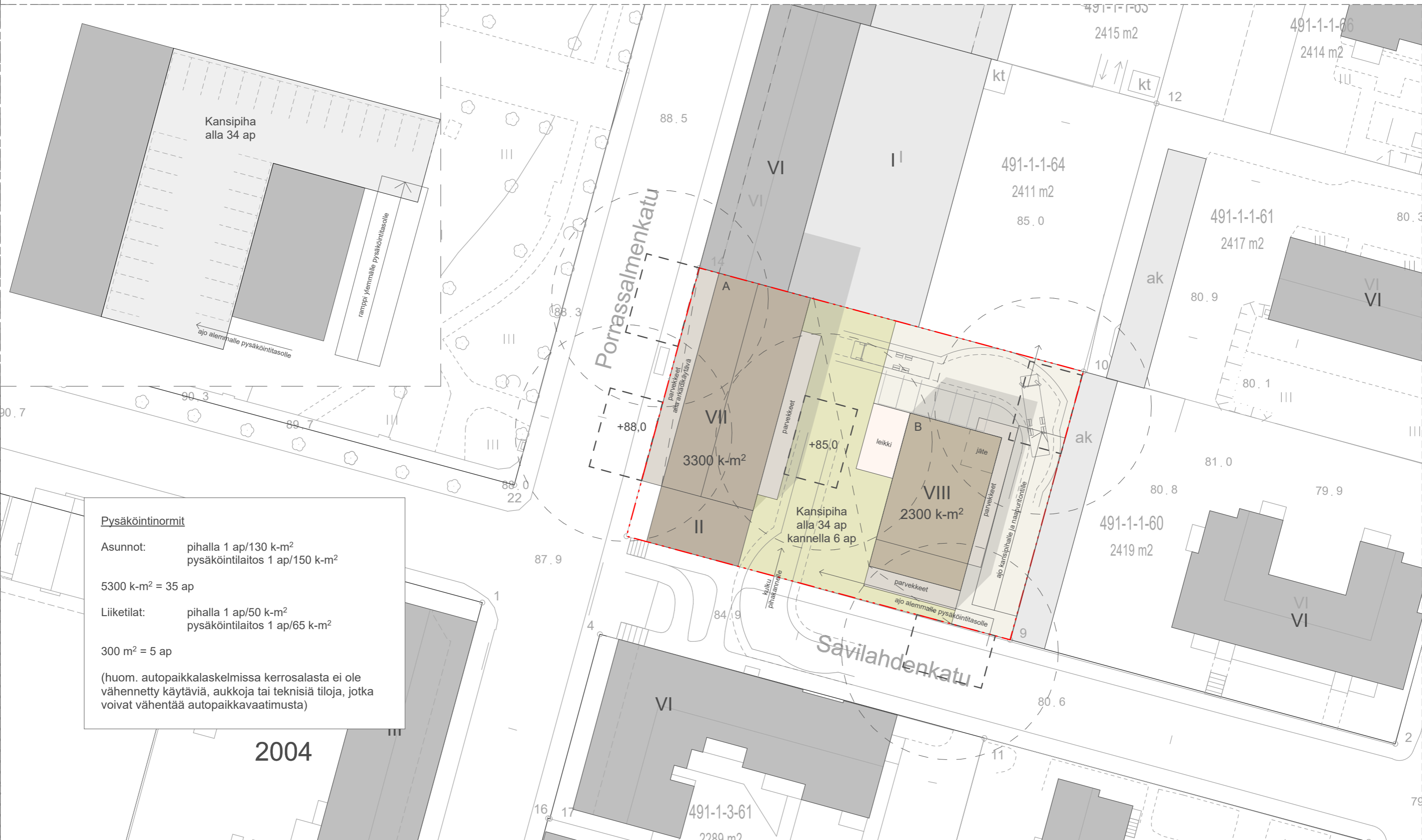
Asemakaavamuutoksen OAS:sta selviää hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. Kaavaprosessin kulku ja sen tavoitteellinen aikataulutus selviää OAS:sta samoin kuin eri osallisten vaikutusmahdollisuudet muutosprosessin eri vaiheissa. Hankkeen välittömät ja välilliset vaikutukset arvioidaan. Oleellisin mahdollinen vaikutus liittyy Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) käsityksen mukaan suunnittelualueita rajaavaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön; *Mikkelin hallitustori ympäristöineen (RKY 2009)*.

Mikkelin kantakaupungin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijoittuu myös kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaalle alueelle. Kaava-aineistoon tuleekin laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi, jonka perusteella on mahdollista arvioida mahdolliset suojelutavoitteet sekä kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Hyvät mahdollisimman realistiset havainnekuvat helpottavat näiden vaikutusten arviointia.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa OAS:n takia.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi

<p>Etelä-Savon pelastuslaitos (10.6.2023) Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole kaavoituksen tässä vaiheessa huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavoituksen edetessä pelastuslaitos antaa tarkemman lausuntonsa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi</p>
<p>Savonlinnan museo (15.6.2023)</p> <p>Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö on ilmoittanut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöllä 491-1-1-65. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön maankäytön tehostamiseksi. Kaavamuutoksessa päivitetään kiinteistön asemakaavamerkinnot vastaamaan alueen asemaa osana Mikkelin ydinkeskustaa sekä osana kirkkopuiston RKY-alueeseen rajoittuvaa kaupunkitilaa. Kaavahankkeesta pidettiin kokous viranomaisten, kaavanlaatijan sekä kiinteistönomistajan kanssa 15.6.2023.</p> <p>Kiinteistö sijaitsee Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa Kirkkopuiston reunalla. Kiinteistöllä on 1 – 6 kerroksinen liikerakennus.</p> <p>Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa 2040:ssä (2019) kiinteistöä koskee merkintä sk 11, Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu. Asemakaavassa (1977) kiinteistöä koskee merkintä AL. Kiinteistö rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Mikkelin hallitustori ympäristöineen) länsisivuiltaan.</p> <p>Kaavamuutoksessa tulee huomioida Porrassalmenkadun paikallisesti merkittävä korkea katujulkisivu ja kiinteistön rajoittuminen RKY-alueeseen. Kiinteistön rakennus tulee inventoida ja mahdollisen uudisrakentamisen myötä havainnekuvat ovat oleellisia kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioimiseksi.</p> <p>Savonlinnan museolla ei ole asemakaavamuutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista.</p>	<p>Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi</p>



Pysäköintinormit

Asunnot: pihalla 1 ap/130 k-m²
pysäköintilaitos 1 ap/150 k-m²

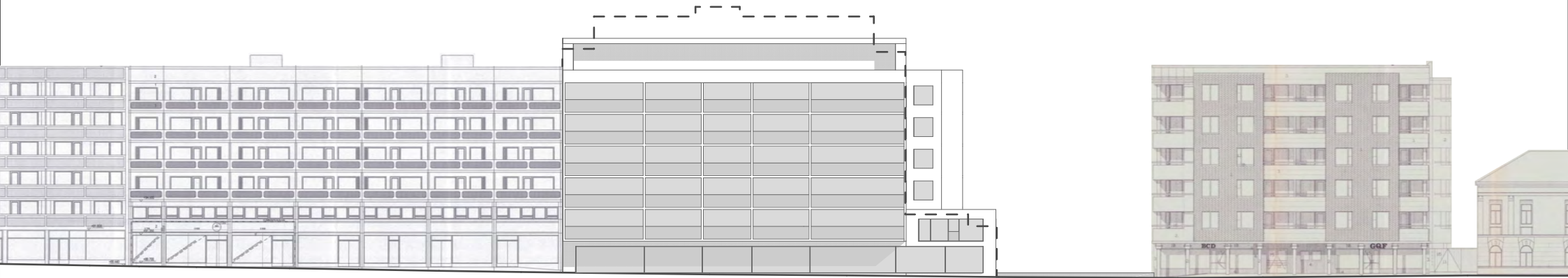
5300 k-m² = 35 ap

Liiketilat: pihalla 1 ap/50 k-m²
pysäköintilaitos 1 ap/65 k-m²

300 m² = 5 ap

(huom. autopaikkalaskelmissa kerrosalasta ei ole vähennetty käytäviä, aukkoja tai teknisiä tiloja, jotka voivat vähentää autopaikkavaatimusta)

2004



Asuntojakauma,
peruserkerros

