

MIKKELIN KAUPUNKI

MliDno-2020-400 (10 02 03)

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

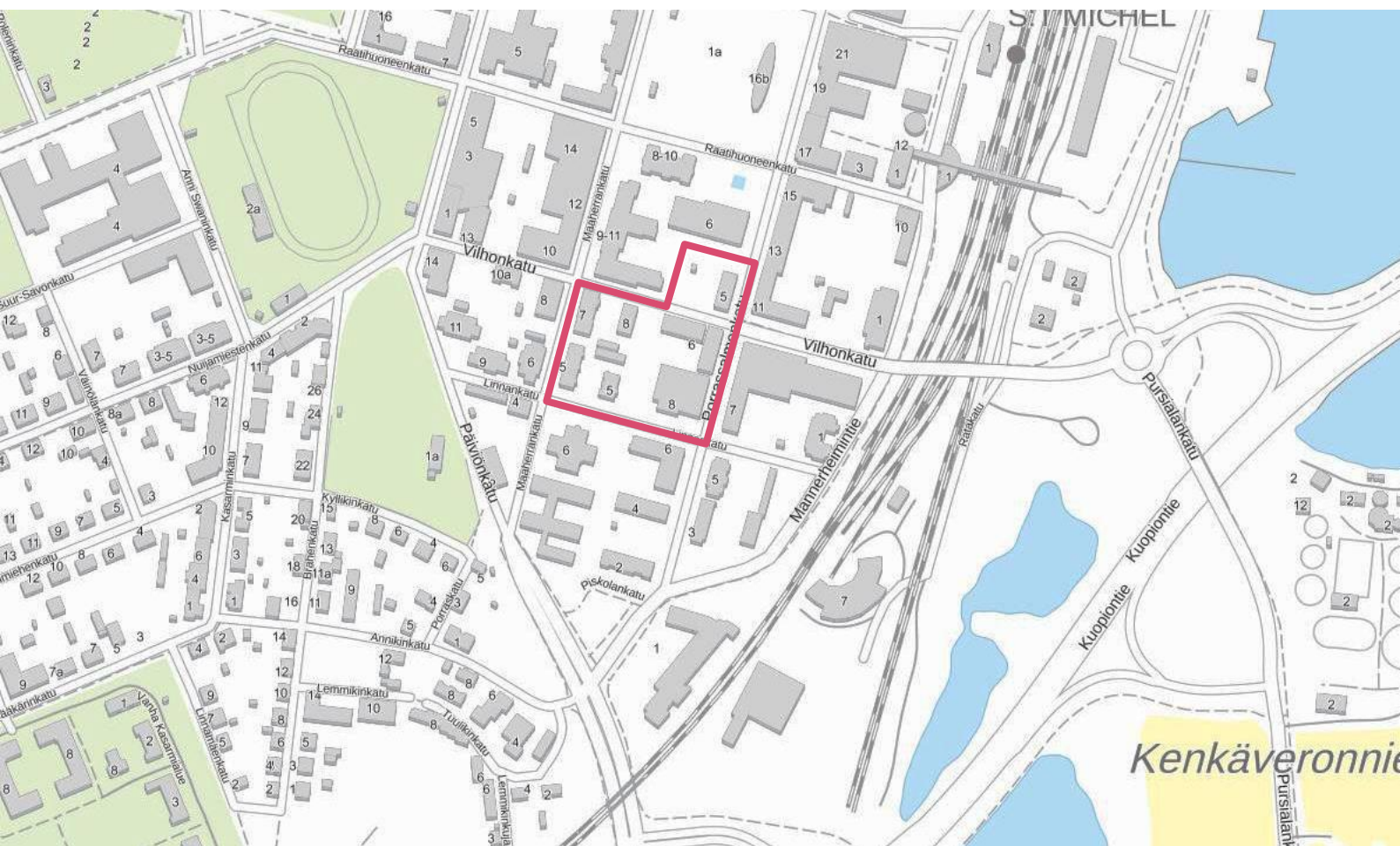
0989



KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS

17.9.2024

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	12.2.2020
OAS	12.2.2020
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	23.11.2021 §19
KAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ	8.12.2021-14.1.2022
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	17.9.2024 §90
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	30.9.2024 §244
KAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ	9.10-11.11.2024
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	XX.XX.202X §XX
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	XX.XX.202X §XX
LAINVOIMAINEN	XX.XX.202X



TIIVISTELMÄ

Tausta:

Ydinkeskustan kortteleille osoitetaan täydennysrakentamista. Kaupunki hoitaa kaavamuutoksen ja sen kustannukset, jos kaavamuutosalueelta vähintään kolme taloyhtiötä ilmoittaa halukkuutensa muutokseen.

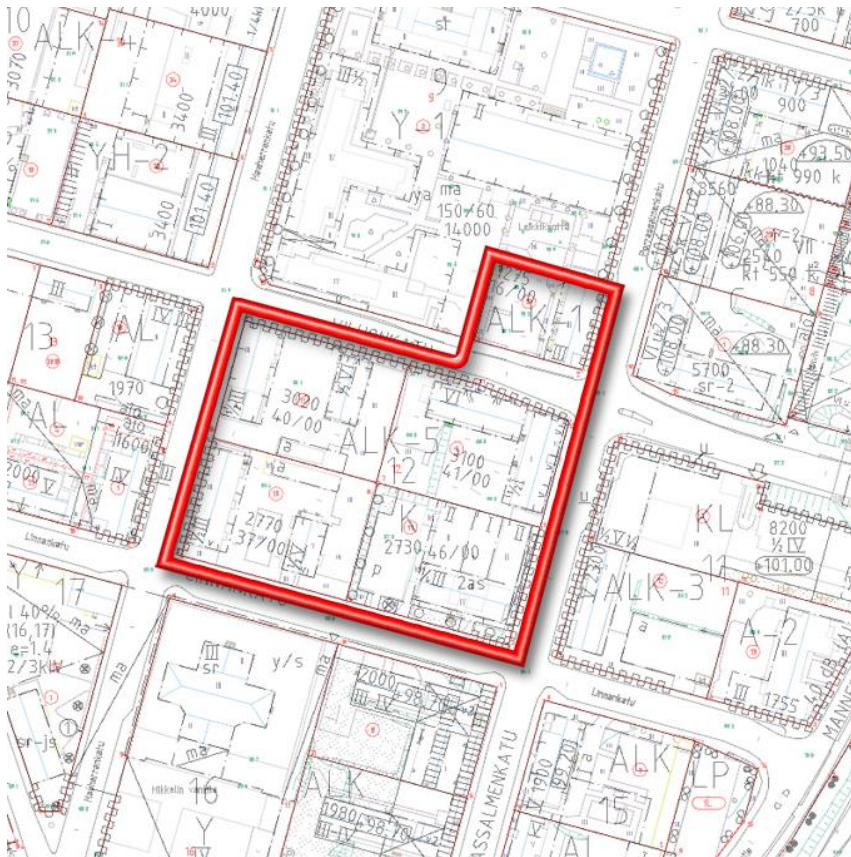
Tavoite:

Kaavamuutosalueelle osoitetaan täydennysrakentamista tavalla, joka ottaa huomioon ympäröivät kulttuurihistorialliset- ja kaupunkikuvalliset arvot ja taloyhtiöiden omat tavoitteet.

Kaavaratkaisu:

Kaavamuutosalueella ovat voimassa vuoden 1974, 1976 ja 1984 asemakaavat. Uudessa asemakaavassa on tutkittu rakennusoikeuden lisäämistä 129 % nykytilanteeseen verrattuna. Korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, joka mahdollistaa aiempaa joustavammin eri toimintojen sijoittamisen kiinteistöihin. Rakennusten kerroslukua, massoittelua ja rakennusalueen rajoja on päivitetty. Kaavaprosessin aikana kaupunki teetti selvityksen kiinteistöveron muodostuksesta ydinkeskustan asuinkortteleissa. Selvityksen johtopäätöksenä oli, että kiinteistövero muodostuu asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan, ei käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Tämän takia kaupunki ja taloyhtiöt päättivät säilyttää rakennusoikeudet nykyisten asemakaavojen tasolla.

Täydennysrakentamisen tullessa ajankohtaiseksi taloyhtiö voi käynnistää vaiheittaisen kaavamuutoksen, jonka avulla muutetaan rakennusoikeus vastaamaan tarvetta, sillä rajoituksella, että edellä mainittua 129 % raja-arvoa ei ylitetä. Kaavamuutos katsotaan tällöin vähäiseksi ja se voidaan viedä nopeutettuna päätöksentekoon.



Ajantasakaavaote

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ	3
1.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
1.2	KAAVAN SISÄLTÖ	3
2.	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	4
2.1.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	4
2.1.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	4
2.1.3	Liikenne	5
2.1.4	Tekniset verkostot	5
2.1.5	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	5
2.1.6	Muinaisjäännökset	8
2.1.7	Korkeussuhteet ja maaperä	8
2.1.8	Vesistöt ja vesitalous	9
2.1.9	Luonnonympäristö ja virkistys	9
2.1.10	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt	10
2.1.11	Maanomistus	10
3.	SUUNNITTELU TILANNE	11
3.1	MAAKUNTAKAAVA	11
3.2	YLEISKAAVA	12
3.3	ASEMAKAAVAT	15
3.4	RAKENNUSJÄRJESTYS	16
3.5	POHJAKARTTA	16
3.6	PÄÄTÖKSET JA KIELLOT	16
3.7	ALUEELLE LAADINTAVAIHEESSA TAI AIKAISEMMIN TEHDYT SELVITYKSET	16
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	17
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3	TAVOITTEET	18
4.3.1	Kaavan tavoitteet	18
4.3.2	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	18
4.4	IDEALUONNOKSET	18
4.4.1	Alustavat idealuonnokset (kesä 2020/5.10.2020)	18
4.4.2	Tarkennetut idealuonnokset (10.12.2020)	20
4.4.3	Edelleen tarkennetut idealuonnokset (15.2.2021)	25

SISÄLLYSLUETTELO

4.5	KAVALUONNOS	30
4.6	KAVAEHDOTUS	31
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1	KAAVAN RAKENNE	34
5.1.1	Kaavaratkaisun kuvaus	34
5.1.2	Mitoitus	36
5.2	Kaavamerkinntät ja määräykset	37
5.3	Nimistö	37
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	37
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	37
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	37
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	37
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	37
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	38
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38

Luettelo selostuksen liitemateriaaleista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Asemakaavan muutosehdotus
LIITE 3	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 4	Ajantasakaava
LIITE 5	Vastineraportti (OAS, luonnosvaihe)
LIITE 6	Kiinteistöveraselvitys
LIITE 7	Näkymätarkastelut

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- **Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt**
- **Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:**
 - Rakennetun ympäristön kehitys
 - Maisemat ja miljööt
- **Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatuksen historiaselvitys, 2013**
- **Ramboll Finland Oy: Maaherrankatu 7 ja Vilhonkatu 8 rakennusinventointi, 2020.**
- **K-suunnittelu Oy: As Oy Porrassalmenkatu 12 viitesuunnitelma 10.6.2019**
- **Kaava-alueen rakennusten sekä Porrassalmenkadun vastapäisten rakennusten rakennuslupapiirustukset**

PERUS- JA TUNNI STETI EDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 17. päivänä syyskuuta 2024 päivättyä kaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Savilahti) korttelia 12, korttelin 9 tonttia 23 sekä osaa korttelin 9 tontista 2.

Asemakaavalla muodostuu 1. kaupunginosan (Savilahti) kortteli 12, korttelin 9 tontti 23 sekä osa korttelin 9 tonttia 2.

Sijainti

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan ruutukaava-alueelle. Suunnittelualue rajautuu Maaherankatuun, Linnankatuun ja Vilhonkatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.



Kuva 1. Kaavoituksen kohde-alue ilmakuvasa. Kaava-alueen likimääräinen raja osoitettu kuvaan punaisella viivalla.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen sekä alueelle sopivaa rakentamisen määrää huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin ydinkeskustan alueella ja välittömästi valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöiden läheisyydessä. Tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa.

Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kortteli 9 kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka on myös valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Se ilmentää vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

1. TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajien ja kaupungin yhteisestä aloitteesta.
- Kaava on kuulutettu vireille 12.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.2.-13.3.2020 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.
- Yleisötilaisuus 5.2.2020
- Kaupunkikehityslautakunta käsitteli asemakaavaluonnoksen 23.11.2021 ja asetti sen nähtäville.
- Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.12.2021 – 14.1.2022 MRA 30 §:n mukaisesti.
- Kiinteistöveroselvityksen valmistuttua 2022 taloyhtiöt päättivät, että rakennusoikeuden määrää ei muuteta.
- Kaupunkikehityslautakunta käsitteli kaavaa 17.9.2024 §90 ja lähetti sen kaupunginhallituksen päätettäväksi.
- Kaupunginhallitus päätti 30.9.2024 asettaa sen nähtäville.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x MRA 27 §:n mukaisesti.
- Mikkelin kaupunginhallitus on..... 20___§ ___päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavamuutoksen hyväksymistä.
- Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen __.__.20___§ __.

1.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää Mikkelin keskustan rakennetta mahdollistamalla täydennysrakentamista kaava-alueen tonteille. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan alueelle sopivaa rakentamisen määrää huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin ydinkeskustan alueella. Tarkoituksena on myös osoittaa kortteli käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa.

Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokaiden rakennettujen kulttuuriympäristöiden vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

2.1.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kaava-alue sijaitsee Etelä-Savon maakunnassa, Mikkelin kantakaupungin ruutukaava-alueella. Vuoden 2021 kesäkuussa Mikkelissä oli 52 385 asukasta. Kantakaupungin alue on asukasmäärältään Mikkelin suurin taajama. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan (YKR) taajama aluetta. Kaava-alue sijoittuu kaupungin hallinnolliseen keskustaan ja kaupunkirakenteellisesti ydinkeskustan alueelle, jonka ympärillä sijaitsee runsaasti kaupallisia ja julkisia palveluita.

Suunnittelualueen muodostavat kortteli 12 ja osa korttelista 9. Korttelissa 12 sijaitsee suunnittelun lähtötilanteessa 3–7-kerroksisia liike- ja asuinrakennuksia ja korttelin 9 kaavamuutosalueeseen kuuluvalla tontilla kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvasa koillisesta nähtynä. Kuvassa etualalla korttelin 9 tontti 23, sen takana Vilhonkatu ja kortteli 12, jossa muuta ympäristöä korkeampina erottuvat Asunto Oy Porrassalmenkatu 10 ja Asunto Oy Aatuntalon kuusi asuin kerrosta sekä maanpäällisen kellarikerroksen käsittävät rakennukset. (Kuvälähde: Mikkelin kaupunki)

2.1.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue kuuluu kaupungin ruutukaava-alueeseen ja sijaitsee keskustan kattavan palvelutarjonnan ja työpaikkojen äärellä. Korttelissa 9 sijaitsevat kaupungintalo sekä kaupungin virastotalo palvelupisteineen ja pääkirjasto. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila. Mikkelin keskussairaala sijaitsee Porrassalmenkadun varrella noin 700 m etäisyydellä ja tori, kauppakeskukset sekä rautatieasema alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin koulu sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä (Urheilupuiston koulu), mutta alle kilometrin etäisyydeltä löytyy useampiakin kouluja.

2.1.3 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Porrassalmenkatuun, Linnankatuun ja Vilhonkatuun. Maaherrankatu ja Porrassalmenkatu muodostavat Mikkelin ydinkeskustan pääkadut. Valtatie 5 kulkee noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueen kaakkoispuolella ja on nopeasti saavutettavissa läheisten eritasoliittymien kautta.

Matkakeskus sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta ja se toimii juna- ja bussi-liikenteen solmukohtana. Lähiliikenteen bussit kulkevat Porrassalmenkatua ja lähimmät pysäkit sijaitsevat pohjoisessa torin itäpuolella ja etelässä Pirkolankadun risteyksessä. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta kävellen ja pyöräillen.

2.1.4 Tekniset verkostot

Ruutukaava-alueeseen kuuluvana alueena suunnittelualue on liitetty kattavasti kaupungin ja viranomaisluonteisten toimijoiden teknisen huollon verkostoihin.

2.1.5 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Mikkelin ruutukaava-alue alkoi rakentumaan Mikkelin ensimmäisen asemakaavan laadinnan myötä vuonna 1838, jolloin arkkitehti C. L. Engel kaavoitti keskustaan kaksi suurta aukiota, hallinto- ja kauppatorin sekä kirkkotorin. Senaatin vahvistaman rakennusjärjestyksen mukaisesti alue rakentui voimakkaasti matalana, pääasiallisesti yksikerroksisina puurakennuksina. Hirsirunkoisista asuintaloista koostuva rakennuskanta oli hyvin yhdenmukaista sekä edusti selkeää ja yksinkertaista empiireen tyyliä.

Korttelin 12 alue osoitettiin ensimmäisen kerran asemakaavassa, kun arkkitehti Adolf Brander laati asemakaavan laajenevan kaupungin tarpeisiin. Engelin laatiman ruutukaavan idea näkyy edelleen erityisesti torin ja Kirkkopuiston ympäristön aksiaalisessa sommitelmassa. Läänin van- kilan paikkaa pohdittiin Engelin kaavassa lähemmäksi rantaa, mutta se vakiintui kaavakartoillakin nykyisen paikkansa vuoden 1881 C. E. Müllerin laatimassa asemaakaavassa.

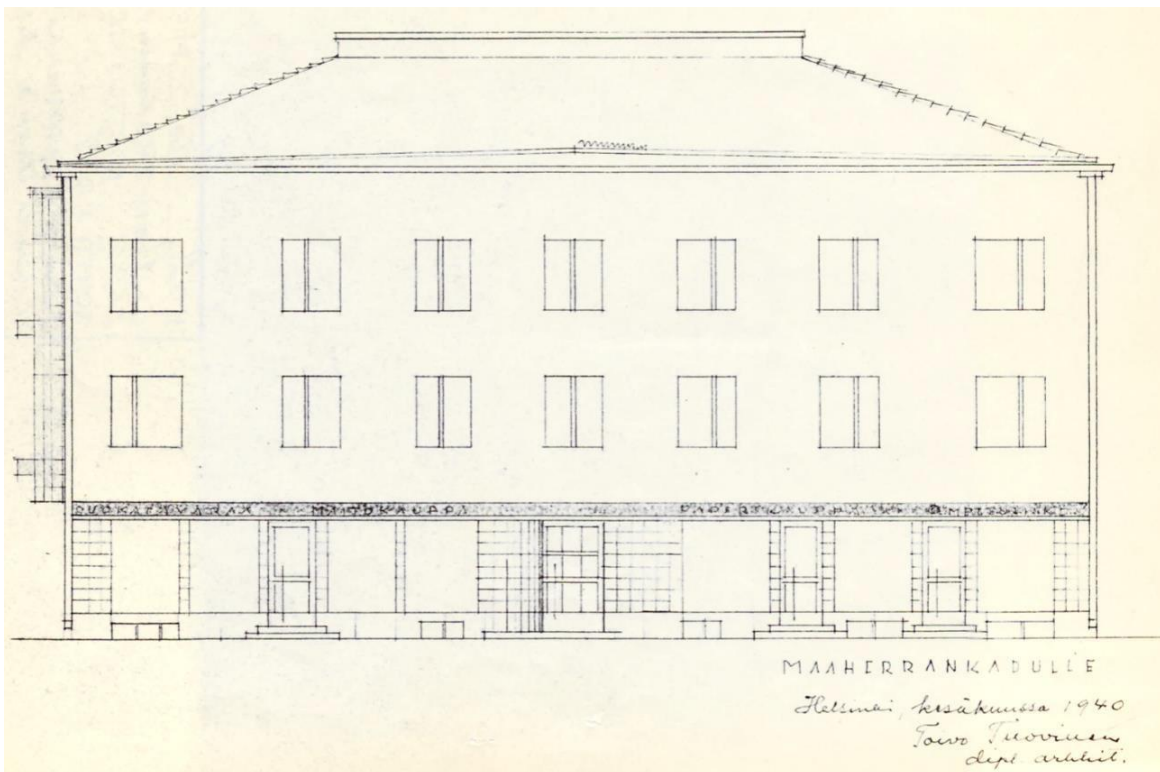
Kortteli 9 määriteltiin Kivisen keskustan asemakaavassa julkisten rakennusten kortteliksi vuonna 1965, jolloin korttelin tontit päätettiin yhdistää yhdeksi julkisten rakennuksien tontiksi. Poikkeuksena julkisille rakennuksille, Vilhonkadun ja Porrassalmenkadun kulmaan rakennettiin kuitenkin yksi asuin- ja liikerakennus (pohjoisen osa-alueen tontti) arkkitehtitoimisto Tauno Salon ja Mauri Karkulahden rakennuspiirustuksien mukaan vuonna 1961. (Laura Vikman: Mikkelin kauppakatu- jen historiaselvitys, 2013)

1970-luvulla alueelle laadittiin asemakaavamuutoksia arkkitehti Olli Kivisen toimiston keskustan alueelle laatiman kaavarungon pohjalta. Kaavarungon tavoitteena oli muun muassa riittävän tilan varaaminen kaupunkiseudun mittakaavassa merkittäville kaupallisille palveluille, monipuolisen rakenteen turvaaminen mahdollistamalla keskusta-asuminen sekä liikenteen toimintaedellytysten parantaminen, muun muassa ohitusteillä sekä vähentämällä keskustaan suuntautuvaa liikennettä ja erottelemalla liikennemuodot toisistaan. 80- ja 90-lukujen keskustan ja kaupallisten alueiden kehittämisen aikana kaava-alueen kaakkoisosaan laadittiin uusi asemakaavan muutos korttelin täydennysrakentamiseksi.



Kuva 3. Poikkeuksena korttelin 9 muutoin julkisille rakennuksille, Vilhonkadun ja Porrassalmenkadun kulmaan rakennettiin asuin- ja liikerakennus.

Korttelin 12 vanhin rakennus on arkkitehti Toivo Tuovisen vuonna 1940 suunnittelema asuin- ja liikerakennus Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmassa. Matala laajennusosa on rakennettu myöhemmin. Rakennuksen kanssa samalle tontille on rakennettu seitsemänkerroksinen asuin-kerrostalo 1960-luvulla. Asuin-kerrostalon on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Eija ja Olli Saijonmaa vuonna 1963.



Kuva 4. Osoitteessa Maaherrankatu 7 sijaitsee korttelin 12 vanhin rakennus. Arkkitehti Toivo Tuovisen laatima julkisivupiirustus vuodelta 1940.



Kuva 5. Maaherrankatu 7 ja sen eteläpäädyn myöhemmin rakennettu liikesiipi kuvattuna elokuussa 2020.

Vilhonkadun varrella sijaitsee myös arkkitehti Eero Jokilehdon 1960-luvun alussa suunnittelema liike- ja asuinrakennus. Matalassa siipiosassa toimii kaavan laatimishetkellä yökerho, kuusikerroksinen osa on asuinkäytössä. Siipiosassa on tasakatto, korkeassa osassa lapekatto. Korkean lamelliosan päädyt on puhtaaksimuurattua punatiiltä, pitkiä julkisivuja jäsentävät vaakasuuntaiset ikkunanauhat ja profiililevytyt.

Linnankadun ja Porrassalmenkadun kulmassa sijaitsee matala, syvärunkoinen liike- ja toimistorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Seppo Airaksinen vuonna 1985. Tiiliverhotussa rakennuksessa on tasakatto. Rakennus sijaitsee rinteessä ja sen kerroskorkeus laskee Linnankadun neljästä kerroksesta kahteen pohjoista kohti. Porrassalmenkadun varrella on rakennusmasan sisäänvetona arkadikäytäväaihe. Maaherrankadun ja Linnankadun kulmauksessa sijaitsevala tontilla on kaksi 1960-luvulla rakentunutta asuin kerrostaloa. Maaherrankadun varrelle sijoittuva rakennus on kolmikerroksinen ja Linnankadun varrelle sijoittuva osa viisikerroksinen.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Kaava-alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Korttelin 9 pohjoisosa kuuluu kuitenkin valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelissa sijaitsee arkkitehti Selim A. Lindqvistin suunnittelema kaupungintalo, joka valmistui vuonna 1912. Kaupungintalon vierellä on arkkitehti Eero Jokilehdon suunnittelema kaupunginkirjasto vuodelta 1976. Kaupungintalon takana, Maaherrankadun ja Vilhonkadun kulmauksessa sijaitsee arkkitehti Hannele Storgårdsin suunnittelema kaupunginvirastalo.

Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka niin ikään on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Se ilmentää vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

Porrassalmenkadun itäpuolen liikerakennukset muodostavat paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolla on erityisesti kaupunkikuvallista merkitystä. Kokonaisuuteen kuuluu eri aikakausien liike- ja asuinrakennuksia ja se ulottuu Kirkkopuiston laidalta Vilhonkatuun saakka. Pääteen muodostaa arkkitehti Eero Jokilehdon 1940-luvun lopulla suunnittelema Porrastalo. Suunnittelualueen ympäristöstä löytyy näiden lisäksi useampia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kuten arkkitehti Aarne Ruusuvuoren suunnittelema vanha poliisitalo, jossa toimii nykyisin musiikkiopisto.

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

Kuva 6. Mikkelin vankilan alue välittömästi kaava-alueen eteläpuolella ja Mikkelin hallitustori ympäristöineen korttelin 9 pohjoisosassa ja siitä pohjoiseen ovat valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi arvoitettuja kohteita eli RKY-alueita. Lisäksi Porrassalmenkadun itäpuolen liikerakennukset muodostavat paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolla on erityisesti kaupunkikuvallista merkitystä. (Kuvan lähde: Museovirasto, www.rky.fi)



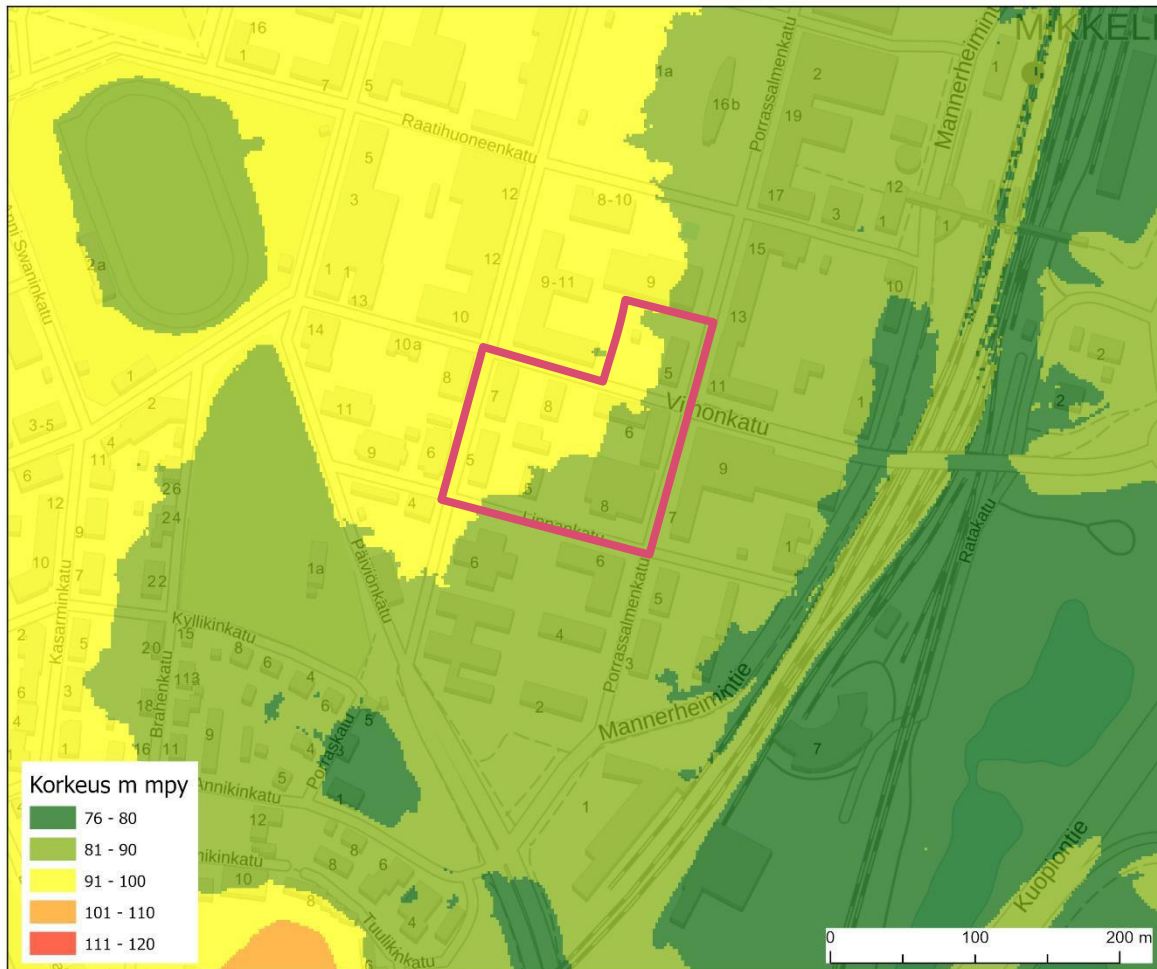
2.1.6 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös, Kenkäveronniemi (1000002232), sijaitsee noin 400 metrin esteisyydellä kaava-alueen itäpuolella.

2.1.7 Korkeussuhteet ja maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Järvi-Suomelle tyypillisellä vesistöjen rikkomassa kumpuilemassa maastossa, jossa matalat kallioiset mäet, drumliinit ja harjut muodostavat helposti havaittavia lähiympäristön tunnusmerkkejä. Keskusta-alueella maiseman tyypilliset piirteet eivät kuitenkaan juurikaan pääse erottumaan. Kaava-alue sijoittuu verraten tasaiseen maastoon, jossa korkeusaseman vaihtelee noin 85 ja 91 metriä mpy.

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



Kuva 7. Kaava-alue (likimääräinen rajaus kuvassa punaisella viivalla) sijoittuu verraten tasaiseen maastoon. Maanpinta laskee hieman kohti itää mentäessä. Kaava-alue on osoitettu kuvaan mustalla rajauksella.

2.1.8 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin päävedenottamon, Pursiala (0649151), alueella. Pohjavesialue on luokiteltu luokkaan I vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Alueen hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan toivotaan tapahtuvan pääasiassa tonteilla, mutta siltä osin kuin hallinta tonteilla on mahdotonta tai riittämätöntä, tullaan kaava-alueen hulevedet ohjaamaan kaupungin hulevesijärjestelmään.

Kaupunki edellyttää, että rakennusluvan hakemisen yhteydessä esitetään hulevesiselvitys ja suunnitelma hulevesien hallinnasta.

2.1.9 Luonnonympäristö ja virkistys

Mikkeli kuuluu kasvimaantieteellisesti eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, joka käsittää lähes koko Etelä-Suomen. Ilmastollisesti vyöhyke on suotuisa. Suunnittelualue on tyypillinen tehokkaasti rakennettu keskustakortteli, jossa ei ole merkittäviä luonnonympäristöjä.

Suunnittelualueen lounaispuolella noin 300 metrin etäisyydellä on rauhoitettu metsäalue, joka on liito-oravan elinaluetta ja osayleiskaavassa 2040 osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita virkistykseen ja liikuntaan soveltuvia alueita. Kaupungin urheilupuisto sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta länteen. Lähimmät ulkoilureitit sijaitsevat hieman reilun kilometrin etäisyydellä etelässä Urpolan luonnonsuojelualueella.

2.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelukohhteita, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä eikä uhanalaisia eliölajeja.

Osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty melualueeksi. Kaavaa varten laaditun selvityksen mukaan suunnittelualue on valtatie 5 aiheuttamalla melualueella (55-60 dB), jossa keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen pihan oleskelualueen ohjearvon vaikutuksessa. Keskustan ruutukaava-alueen aiempien asemakaavojen yhteydessä on kuitenkin havaittu normaalin katumelu olevan korttelialueilla tunnistettavampaa kuin valtatie liikennemelun. Erilliselle tarkemmalle melumallinnukselle ei siten ole nähty ainakaan kaavan luonnosvaiheessa tarvetta.

Suunnittelualue sijaitsee Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä puolustusvoimien ja Traficin lausunnot, jos rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m.

2.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, kaupunki omistaa katualueet ja korttelin 9 tontin 2.

3. SUUNNITTELU TI L ANNE

3.1 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä.

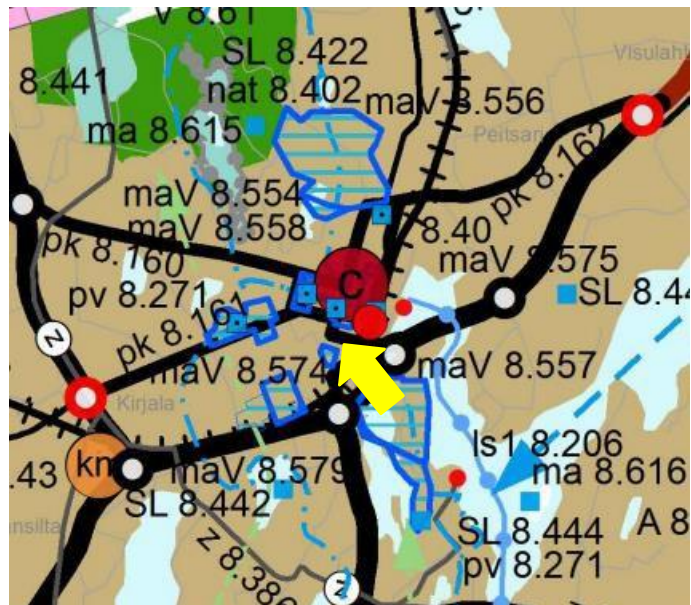
Suunnittelualueen voidaan katsoa sijoittuvan keskustatoimintojen alueelle. Merkinnällä on osoitettu maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

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

Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä sekä pohjavesialueella. 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 pyydettävä puolustusvoimien lausunto.

Vilhonkatu on osoitettu pääkadun merkinnällä (keskipaksu musta viiva).



Kuva 8. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella nuolella.

3.2 YLEISKAAVA

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta.

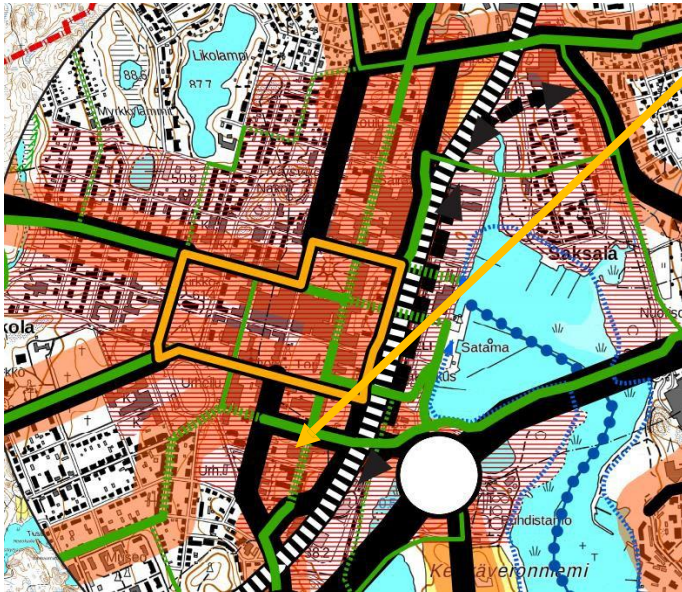


Kuva 9. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Yhdyskuntarakenteen ohjaus". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

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

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

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



Kuva 10. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Liikenne ja verkostot". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on pysäköintinormin alaista aluetta. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa melualueeksi. Vilhonkatu ja Maaherrankatu on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi. Vilhonkatu ja Porrassalmenkatu on osoitettu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrassalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.

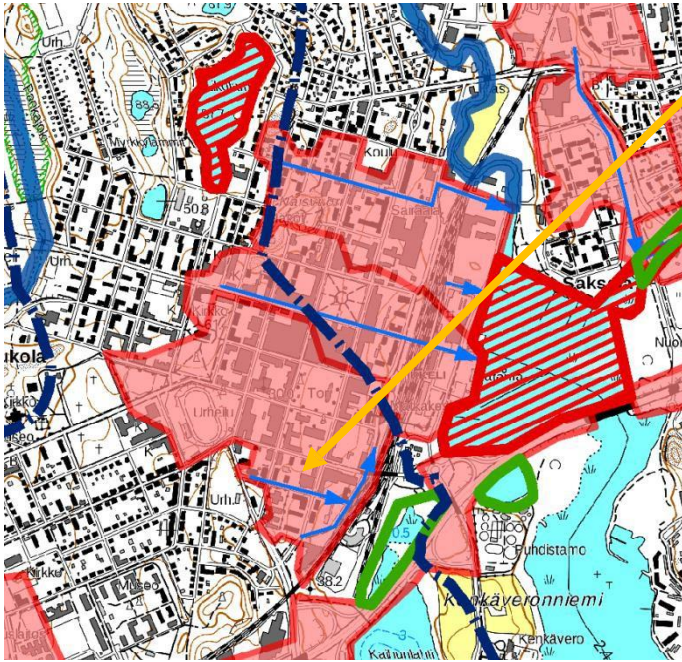
Melualuetta koskee määräys: Alue, jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokoneliikenteestä sekä ampumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava melun torjunta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

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

Pysäköintinormiin liittyvä taulukko on esitetty vasemmalla.

	C-1, C-2 ja C-3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia:	
	Toteutus pihapysäköintinä	Toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena
Asunnot:	1 ap / 130 k-m ²	1 ap / 150 k-m ²
Palveluasunnot	1 ap / 300 k-m ²	1 ap / 300 k-m ²
Liikehuoneistot	1 ap / 50 k-m ²	1 ap / 65 k-m ²
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	1 ap / 70 k-m ²	1 ap / 85 k-m ²

Kuva 11. Pysäköinnin mitoituksen osoittava taulukko.



Kuva 12. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Vesitalous". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

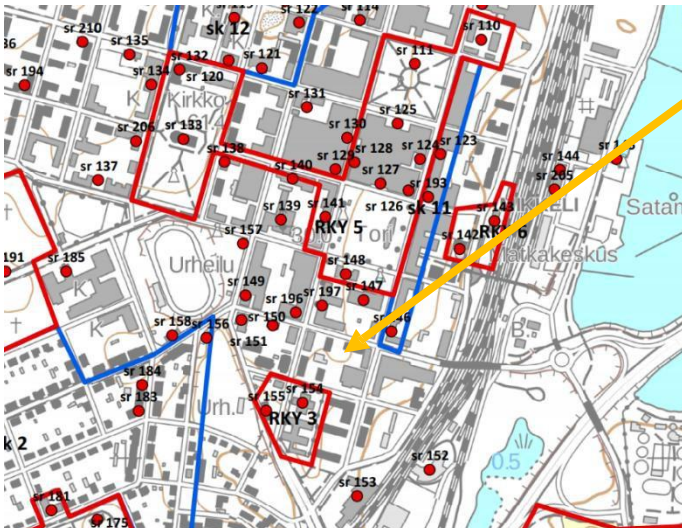
Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue sijoittuu myös pohjavesialueelle.

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

Pohjavesialuetta koskee määräys: Tärkeä (I) tai vedenhankintaan soveltuva (II) pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta mahdollista maankäytön muutosta rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja piilaamiskiellot.

Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat -kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.



Kuva 13. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Kulttuuriympäristö". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Mikkelin hallustori ympäristöineen sekä eteläpuolella sijaitseva Mikkelin vanhkilaon osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY).

Porrassalmenkadun itäreuna on lisäksi osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena.

3.3 ASEMAKAAVAT

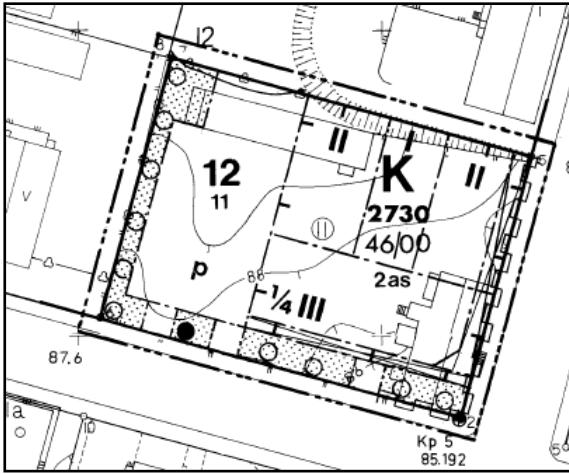
Pohjoisella osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteleita 4, 7, 9, Hallitustoria, Kirkkopuistoa sekä osia Maaherrankadusta, Hallituskadusta, Savilahdenkadusta ja Raatihuoneenkadusta koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1974. Kortteli 9, tontti 23, on kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja kerrostalojen korttelialueeksi, jossa on vähintään 23 % rakennettavasta kerrosalasta käytettävä liiketiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III). Tontin 23 rakennusoikeus on 1275 k-m².

Eteläisellä osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteliä 12 ja siihen liittyviä katualueita koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kuusi (VI). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 11620 k-m².

Eteläisen osa-alueen kaakkoiskulmassa on lisäksi voimassa asemakaavan muutos vuodelta 1985, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 12 tonttia n:o 11. Siinä suunnittelalue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III).



Kuva 14. Ote pääosalla suunnittelualuetta voimassa asemakaavasta nro 477 vuodelta 1976. Suunnittelalue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.



Kuva 15. Voimassa oleva vuoden 1985 asemakaava nro 588.



Kuva 16. vuoden 1974 asemakaava nro 449.

3.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

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

3.5 POHJAKARTTA

Pohjakartan on laatinut maomaisuuspalvelut lokakuussa 2021. Pohjakartta on mittakaavassa 1:500 ja täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa.

3.6 PÄÄTÖKSET JA KIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa eikä siihen kohdistu suojelupäätöksiä.

3.7 ALUEELLE LAADINTAVAIHEESSA TAI AIKAISEMMIN TEHDYT SELVITYKSET

Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu kohdetta Maaherrankatu 7 / Vilhonkatu 8 koskeva rakennusinventointi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Korttelin 12 suunnittelu on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin ja maanomistajien aloitteesta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Kaavahankkeen osallistaminen ja yhteistyö on ollut monipuolista:

- jo ennen hankkeen virallista vireilletuloa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisua pidettiin 5.2.2020 yleisötilaisuus, jossa hankkeen tavoitteita ja lähtökohtia esiteltiin alueen asukkaille ja toimijoille.
- 30.4.2020 pidettiin viranomaistyöpalaveri. Viranomaiset edellyttivät Maaherrankatu 7/Vilhonkatu 8 kulttuuriympäristöarvojen tarkempaa selvittämistä erillisselvityksenä.
- 5.10.2020 pidettiin työpalaveri kaava-alueen kiinteistönomistajien (taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät sekä korttelin 9 tontin 23 suunnittelijana toimivan yrityksen edustaja) kanssa esitellen alustavia idealuonnoksia kaava-alueen täydennysrakentamisen toteutusvaihtoehtoista sekä valmistuneen rakennusinventoinnin tulokset.
- Loka-marraskuussa 2020 pidettiin yhtiökohtaiset tapaamiset kunkin alueen asuin- tai kiinteistöosakeyhtiön edustajien kanssa kuullen vielä tarkennettuna yhtiökohtaiset toiveet ja tavoitteet.
- 10.12.2020 pidettiin uudelleen työpalaveri kaava-alueen kiinteistönomistajien kanssa käyden läpi yhtiöiden kootut tavoitteet ja esitykset rakennusoikeuden sijoittamisesta sekä konsultin näiden tietojen pohjalta laatimat uudet idealuonnosvaihtoehdot
- Lisäksi on työn kuluessa pidetty tarpeen mukaan työneuvotteluja konsultin ja kaavasta kaupungin puolelta vastaavan kaupunginarkkitehdin kesken sopien suunnitteluratkaisun työstämisestä edelleen.
- 15.2.2021 pidettiin jälleen työpalaveri kaava-alueen kiinteistönomistajien kanssa käyden läpi konsultin edelleen työstämät idealuonnosvaihtoehdot. As Oy Porrassalmenkatu 12 toi esiin uusia tavoitteita tonttinsa ratkaisuksi muuttuneiden viitesuunnitelmien pohjalta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavaselostuksen liite 1) on julkisesti nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan, ja siitä kerättiin palautetta erityisesti 12.2.-13.3.2020 välisen ajan. Tänä nähtävilläoloaikana yhteensä viisi tahoja jätti palautetta. Palaute ja siihen annetut kaavoittajan vastineet ilmenevät tarkemmin kaavaselostuksen liitteenä olevasta palauteraportista (liite 2).

Palautteessa *Savonlinnan maakuntamuseo* ja *Etelä-Savon ELY-keskus* muistuttivat suunnittelualueen liittymisestä valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, ja ELY-keskus edellytti rakennusinventoinnin laatimista Eero Jokilehdon suunnitteleman rakennuskohteen (Maaherrankatu 7, Vilhonkatu 8) osalta. *Mikkeli-Seura* ilmoitti pitävänsä hyvänä, että kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon asemakaavaa muutettaessa. *Pohjois-Savon ELY-keskus* totesi, ettei kaavamuutoksella ole vaikutusta maanteihin eikä siltä siten tarvitse pyytää lausuntoa kaavan myöhemmissä vaiheissa. *Etelä-Savon pelastuslaitoksella* ei ollut huomautettavaa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022 välisenä aikana ja saatu palaute on luettavissa liitteessä 5.

- As Oy Porrassalmenkatu 12 ja kaupunki ovat keskustelleet pysäköintijärjestelyistä ja päätyneet osoittamaan ajon tontille kaupungin virastotalon ajoyhteyden kautta. Taloyhtiö oli tutkinut loppuvuodesta 2023 korkeampaa rakentamista ja kaavaan on osoitettu 14-kerroksinen pyöreä tornitalo maamerkiksi yhden kaupungin sisäänajoväylän varrelle.

4.3 TAVOITTEET

4.3.1 Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelien täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa. Kaavatyössä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

4.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana todettiin taloyhtiöiden tarkentuneet ja osin ristiriitaiset toiveet alueen täydennysrakentamisen määrästä, sekä sitä koskevan rakennusoikeuden sijoittumisesta ja käsitteilystä (voiko omalle yhtiölle tarpeetonta rakennusoikeutta siirtää myyden naapuritontille). Lopputuloksena ajatuksesta luovuttiin samoin kuin taloyhtiöiden yhteisestä rakennuksesta korttelin sisäpihalla.

Kaavahankkeen kuluessa ilmeni tarve laatia Asunto Oy Toivakkaa (Maaherrankatu 7, Vilhonkatu 8) koskeva rakennusinventointi. Inventointi laadittiin syksyllä 2020 ja sen johtopäätökset ja suositukset on otettu huomioon kaavaratkaisua laadittaessa.

Vuonna 2022 KPMG laatimassa kiinteistöveroselvityksessä todettiin kaavaan merkityn rakennusoikeuden määrittävän taloyhtiöiden kiinteistöveron määrää. Tämän pohjalta päätettiin säilyttää rakennusoikeuden määrä nykyisen asemakaavan tasolla, mutta merkitään sulkuihin kaavaprosessissa tutkittu rakennusoikeus, jonka hyödyntäminen edellyttää vaiheittaista kaavamuu-
tosta. Ympäristöministeriö on todennut, että MRL 50 § mukaan asemakaavamuutos on mahdollista laatia myös vaiheittain, siis vain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Tällaisia osakokonaisuuksia voivat olla esimerkiksi käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeuden lisääminen tai useiden pienialaisten asemakaavojen suunnitteluperiaatteiden yhtenäistäminen tietyn teeman osalta.

Asunto Oy Porrassalmenkatu 12 esitti muuttuneet tavoitteet tonttinsa lisärakentamiseksi: alkuperäisen maanalaisen pysäköinnin sijaan toivottiinkin maanpäällistä kansirakennetta. Taloyhtiö tutki tarkemmin Mikkelin uudisrakentamisen taloudellisia lähtökohtia Mikkeliissä ja päätyi n. 8 500 kem tasoon. Tontin koon takia se edellytti 14 kerroksista tornitaloa.

4.4 IDEALUONNOKSET

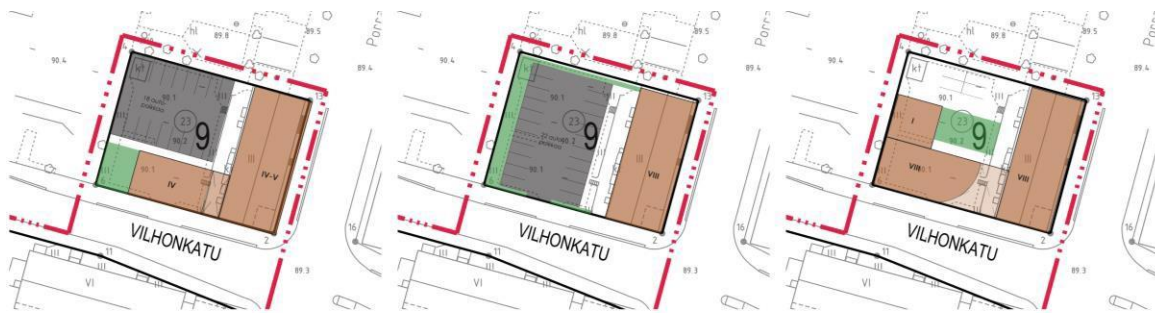
Laajan osallistamisen takia kaavahankkeessa on käyty läpi poikkeuksellisen monta idealuonnoskierrosta.

4.4.1 Alustavat idealuonnokset (kesä 2020/5.10.2020)

Ensimmäisinä idealuonnoksina tutkittiin kaupungin ensivaiheen tehtävänannon mukaisesti kahta vaihtoehtoista ratkaisua (kuvat seuraavalla sivulla):

- VAIHTOEHTO 1: Porrassalmenkadun varteen sijoittuvien asuinrakennusten korottaminen sekä mahdollisuus sijoittaa kortteliin toistaiseksi tyhjään keskiosaan uudisrakennus taloyhtiöiltä yhteisesti koottavan rakennusoikeuden turvin
- VAIHTOEHTO 2: Porrassalmenkadun varteen sijoittuvien asuinrakennusten korottaminen sekä mahdollisuus sijoittaa kortteliin toistaiseksi tyhjään keskiosaan uudisrakennus taloyhtiöiltä yhteisesti koottavan rakennusoikeuden turvin

Asunto Oy Porrassalmenkatu 12 osalta tarkastelujen pohjana käytettiin taloyhtiön itsensä esittämiä kolmea erilaista ratkaisuvaihtoehtoa.



VAIHTOEHTO A

- 18 ap pihapysäköintinä (ajo virastotalon pihan kautta).
- Pysäköintipaikat antavat mahdollisuuden rakentaa 2 340 k-m² (18 ap x 130 k-m² = 2 340 k-m²).
- Pysäköintiratkaisu mahdollistaisi nelikerroksisen rakennuksen. Porrassalmenkadun puolella olevaa rakennusmassaa voisi harkita viisikerroksisena, jos katsotaan että liiketilat ja aputilat lisäävät rakennusoikeutta. Liiketiloja varten lähistöllä on kadunvarsipaikkoja.
- Kaupunkikuvallisesti umpinainen korttelin nurkka sopisi ympäröivään rakenteeseen. Mahdollistaisi maantasokerroksen paremman hyödyntämisen, jolloin väljyttäisiin umpinaiselta ja sekavalta katunäkymältä.

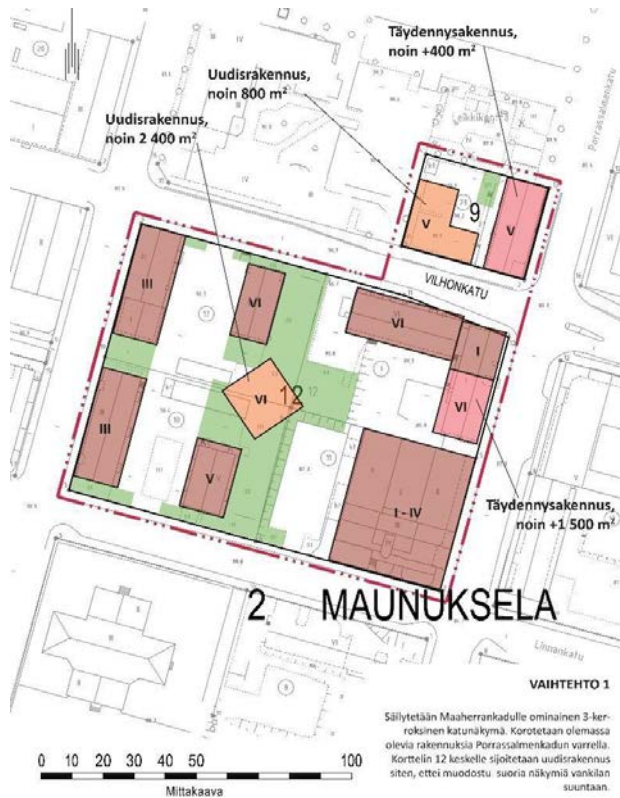
VAIHTOEHTO B

- 22 ap pihapysäköintinä (ajo Vilhonkadulta).
- Pysäköintipaikat antavat mahdollisuuden rakentaa 2 860 k-m² asuinkäyttöön (22 ap x 130 k-m² = 2 860 k-m²).
- Porrassalmenkadun puolella kahdeksan kerrosta. Maantasokerros liike- ja aputiloille, seitsemän kerrosta asunnoiksi. Jos katsotaan että liiketilat ja aputilat lisäävät rakennusoikeutta. Liiketiloja varten lähistöllä on kadunvarsipaikkoja.
- Kaupunkikuvallisesti liian korkea massa, ympärillä lähinnä kuusikerroksisia tai matalampia rakennuksia. Toteutus seitsemän tai kuusikerroksisena voisi olla toimiva ratkaisu. Vilhonkadun puolella parkkipaikasta voi tulla kaupunkikuvassa hallitseva.

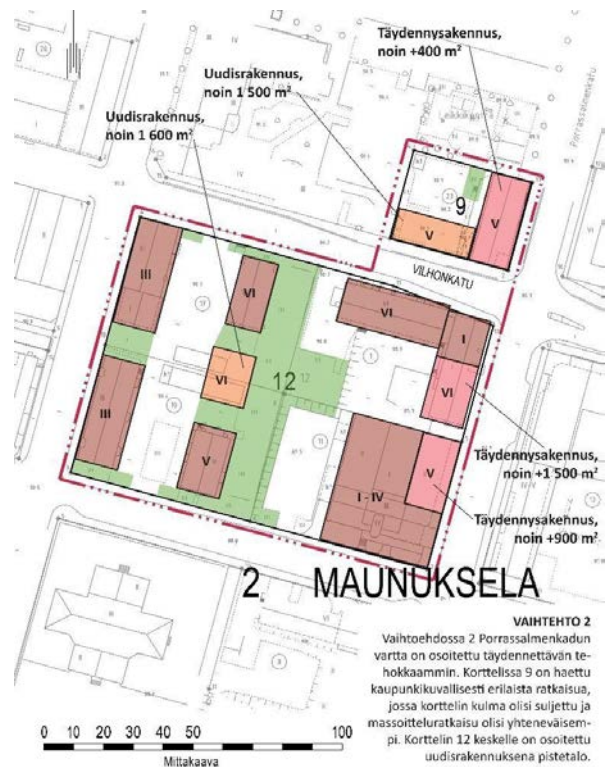
VAIHTOEHTO C

- 4 ap pihapysäköintinä, 33 ap maan alla (ajo virastotalon pihan kautta).
- Pysäköintipaikat antavat mahdollisuuden rakentaa 5 470 k-m² asuinkäyttöön (4 ap x 130 k-m² = 520 k-m² + 33 ap x 150 k-m² = 4 950 k-m²).
- Päämassa olisi kahdeksan kerroksinen. (Jos katsotaan että liiketilat ja aputilat lisäävät rakennusoikeutta, mahdollistaisi jopa yhdeksän kerrosta Porrassalmenkadun varrelle.)
- Kaupunkikuvallisesti liian korkea massa, ympärillä lähinnä kuusikerroksisia tai matalampia rakennuksia. Toteutus seitsemän tai kuusikerroksisena voisi olla toimiva ratkaisu.

Kuva 17. Kortteli 9 tontin 23 osalta idealuonnosvaiheessa tutkitut ratkaisuvaihtoehdot A-C.



Kuva 18. Idealuonnos, vaihtoehto 1



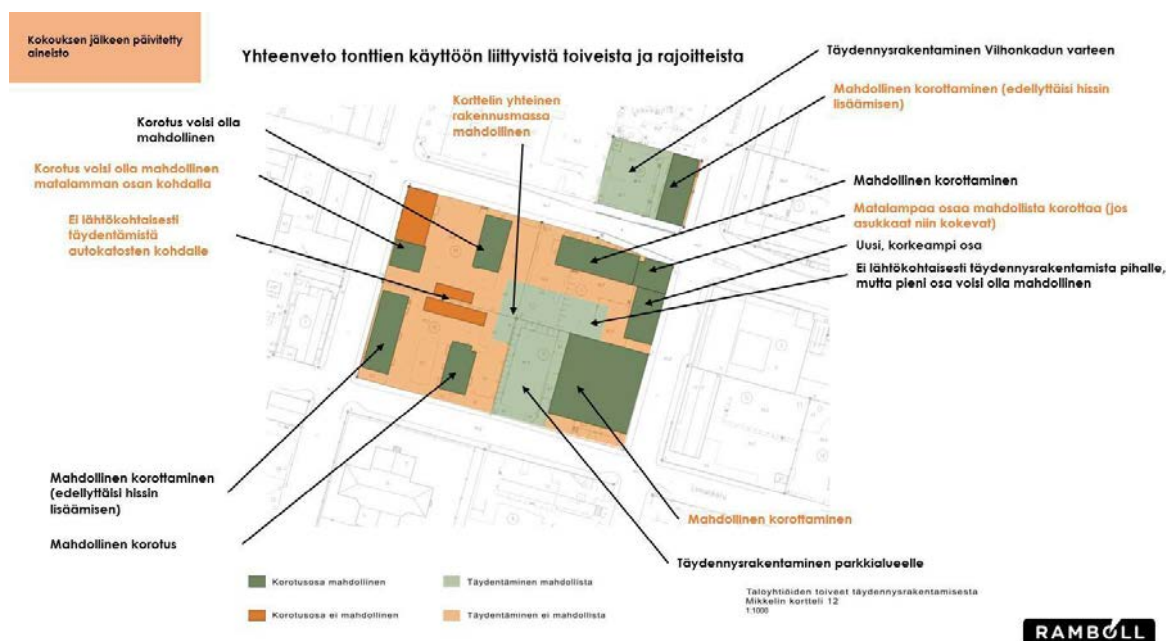
Kuva 19. Idealuonnos, vaihtoehto 2

Alustavien idealuonnostarkastelujen pohjalta käydyssä keskustelussa taloyhtiöt tyrmäsivät vahvasti ajatuksen korttelin keskelle sijoittuvasta uudisrakennuksesta, jonka toteuttamiseksi taloyhtiöt olisivat voineet myydä osan tonttiaan ja rakennusoikeuttaan. Sen sijaan yhtiöt toivoivat mahdollisuutta saada korvausta toiselle tontille korttelissa sijoittuvasta rakennusoikeudesta.

Taloyhtiöiden ja kaupungin tavoitteet ja toiveet tarkennettiin yhtiöittäin pidetyissä työneuvotteluissa, ja kaupunginarkkitehdin kanssa aineiston edelleen työstämiseen sovittujen periaatteiden mukaisesti laadittiin tarkennetut idealuonnokset.

4.4.2 Tarkennetut idealuonnokset (10.12.2020)

Yhteenvedo taloyhtiöiden näkemyksistä käytiin läpi taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden kanssa pidetyssä työneuvottelussa 10.12.2020. Kokouksen keskustelun ja sen pohjalta taloyhtiökohtaisiin näkemyksiin vielä tulleiden muutosten perusteella yhteenvedoita vielä täydennettiin kokouksen jälkeen.



Kuva 20. Taloyhtiöiden kootut näkemykset tonttien täydentämisen ja rakennusten korottamisen mahdollisuuksista kokouksen 10.12.2020 keskustelun perusteella täydennettyinä.

Kunkin tontin osalta tarkistettiin nykyisen asemakaavan mahdollistama sekä siitä vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus sekä kaavan edellyttämien autopaikkojen toteutumisen tilanne. Tarkennettuina idealuonnosvaihtoehtoina tuotiin keskusteluun tässä vaiheessa seuraavat vaihtoehdot, joiden tarkoituksena oli edelleen tarkastella tontin rakentamisen määrän suuruusluokan rajoja ja sijoittumisen reunaehdoja (ei siis tuottaa tässä vaiheessa vielä yhtä oikeaa, toteuttamiskelpoista ratkaisua):

- VE A: Autopaikkanormin muuttumisen tonttikohtaisesti mahdollistama rakennusoikeuden lisäys
- VE B-1: Kaikille tonteille samalla tehokkuus $e=1.3$, rakennusoikeus tonttikohtaisesti sijoitettuna.
- VE B-2: Kaikille tonteille samalla tehokkuus $e=2.0$, rakennusoikeus tonttikohtaisesti sijoitettuna.
- VE C: Tarkastelualueelle yhteensä rakennusoikeus $e=1.7$, yhteenlaskettu rakennusoikeus taloyhtiöiden antamien rakentamisen mahdollisuustietojen mukaisesti sijoitettuna.

A

VAIHTOEHTO A**Autopaikannormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys**

Kuvassa esitetty uuden 1ap / 130 kem2 mahdollistama uuden rakennusoikeuden määrä suhteessa nykyiseen rakennusoikeuden määrään.

Aafuntalo
2055 k-m² tarkoittaisi 8-kerroksista rakennusta (osoitettua ratkaisua ei toivota).

Linnakartano
550 k-m² tarkoittaisi reilua kahta korotuskerrosta.



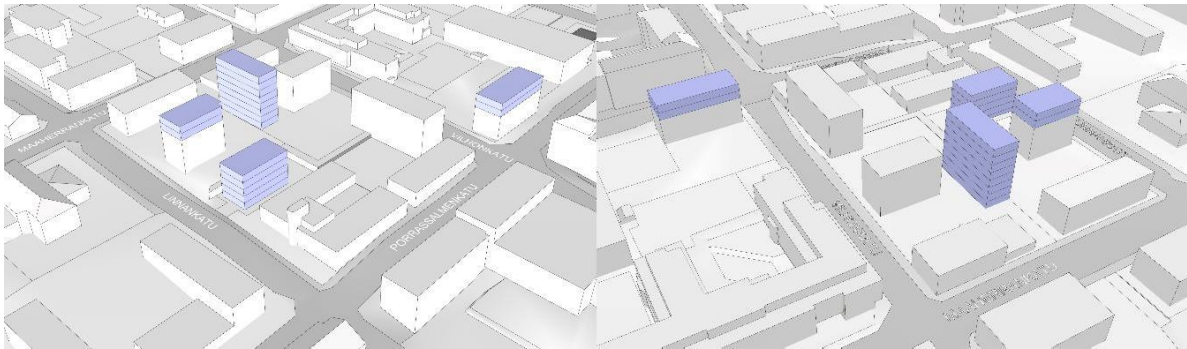
Porrassalmenkatu 12
720 k-m² tarkoittaisi noin kahta korotuskerrosta.

Porrassalmenkatu 10
20 k-m² ei mahdollista lisärakentamista tontille.

Porrassalmenkatu 8
1370 k-m² tarkoittaisi viisikerroksista uudisrakennusta.

RAMBOLL

Kuva 21. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE A (Vielä käyttämättä olevan rakennusoikeuden käyttäminen + autopaikannormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys tonttikohteisesti käytettynä).



Kuva 22. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE A. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

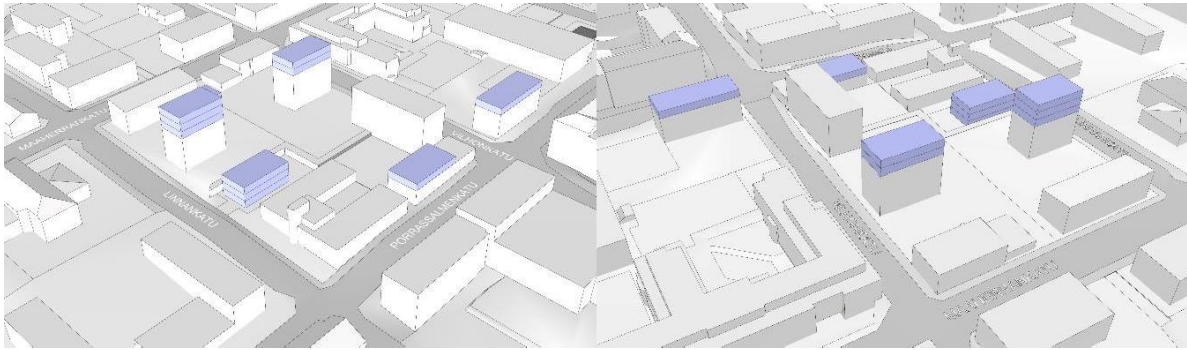
Kuva 23. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

B**VAIHTOEHTO B-1**

Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle sama tehokkuusluku 1,3.

AaluntaloKorotusosa: kaksi
lisäkerrosta +570 k-m²
Uusi rakennusoikeus
3590 k-m².**Linnakartano**Korotusosa: kolme
lisäkerrosta +711 k-m²
Uusi rakennusoikeus
3541 k-m².**Porrassalmenkatu 12**
Yhden kerroksen korotus +
398 k-m²
Uusi rakennusoikeus 1673 k-
m².**Porrassalmenkatu 10**
Yhden kerroksen korotus
+ 307 k-m²
Uusi rakennusoikeus 3407
k-m².**Porrassalmenkatu 8**
Kolmikerroksinen
uudisrakennus + 792 k-m²
Uusi rakennusoikeus 3522
k-m².**RAMBOLL**

Kuva 24. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-1 (Rakennusoikeus e=1.3 tonttikohteisesti sijoitettuna).



Kuva 25. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-1. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 26. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

B**VAIHTOEHTO B-2**

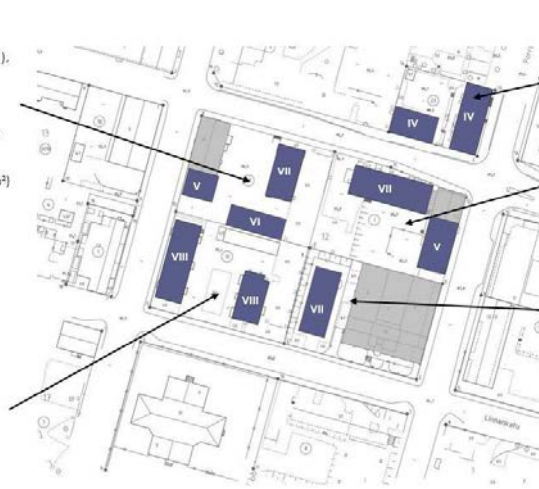
Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle sama tehokkuusluku 2.0.

Aatuntalo

Yksi korotuskerros korkeimpaan rakennukseen (286 k-m²), Maaherrankatu 7 matalan osan purkaminen ja korvaaminen viisikerroksisella massalla (825 k-m²) ja kuusikerroksinen uudisrakennus (1464 k-m²)
Lisäystä yhteensä +2575 k-m².

Linnakartano

Matalampaan rakennukseen viisi korotuskerrosta (2155 k-m²) ja kolme korotuskerrosta korkeampaan rakennuksen (720 k-m²)
Lisäystä yhteensä 2875 k-m².



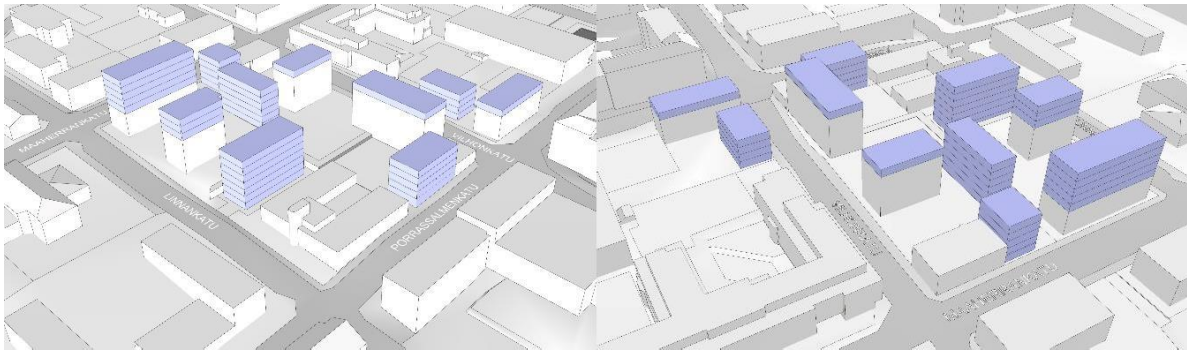
Porrassalmenkatu 12
Yksi korotuskerros (368 k-m²) ja nelikerroksinen uudisrakennus (968 k-m²)
Lisäystä yhteensä 1336 k-m².

Porrassalmenkatu 10
Viisikerroksinen massa (1535 m²) ja yksi korotuskerros (480 m²)
Lisäystä yhteensä 2015 k-m².

Porrassalmenkatu 8
7-kerroksinen uudisrakennus (2520 k-m²)
Lisäystä yhteensä 2520 k-m².

RAMBOLL

Kuva 27. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-2 (Rakennusoikeus e=2.0 tonttikohtaisesti sijoitettuna).



Kuva 28. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-2. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 29. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

C

VAIHTOEHTO C

Rakennusoikeus sijoitettu yhteisesti, lehdokuus 1,7

Rakennusoikeudet saadaan osoitettua, mutta suunnitelmassa osoittamatta jättä 13 autopaikkaa.

Aatuntalo

Sijoitettava +1641 k-m²

Omale tontille yksi korotusosa 286 k-m²
Muiden tontteille sijoitettavaa

1355 k-m²

Autopaikkoja tontilla yht. 38
Oma tarve 25 ap.
"Ylijääviä" 13 ap.

Linnakartano

Sijoitettava +1955 k-m²

Omale tontille kaksi korotusosa yht. 480 k-m²,
sijoitettava muiden tontteille **1475 k-m²**

Autopaikkoja tontilla yht. 24
Oma tarve 22 ap.
"Ylijääviä" 2 ap.



Porrassalmenkatu 8

Sijoitettava +1907 k-m²

Omale tontille 7-kerroksinen uudisrakennus (2520 k-m²)
Muilta tontilta voidaan sijoittaa **613 k-m²**

Autopaikkoja tontilla 33 (vain kellarin)
Oma tarve 40 ap.
Tarvitaan 7 ap.

Porrassalmenkatu 12

Sijoitettava +892 k-m²

Kaksi korotuskerrosta (796 k-m²) ja viisikerroksinen uudisrakennus (1210 k-m²), yhteensä 2006 k-m²
Muille jätät **1144 k-m²**

Autopaikkoja yht. 14 (uudet suunnitelmat)
Oma tarve 17

Porrassalmenkatu 10

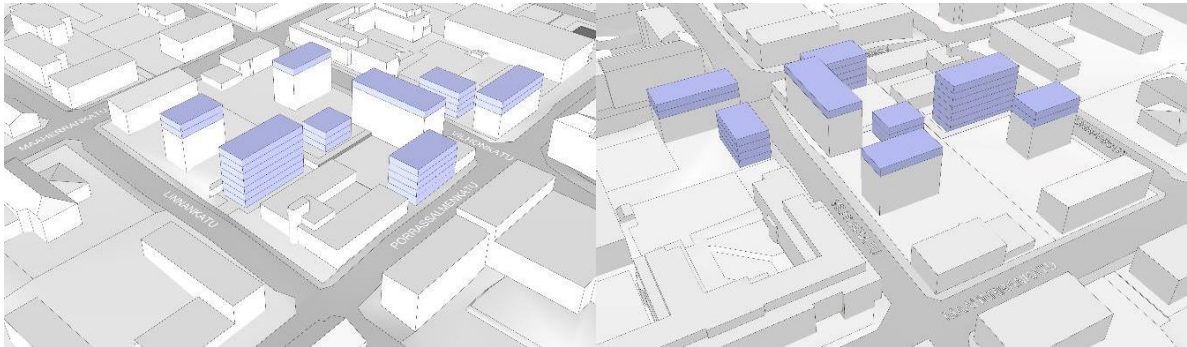
Sijoitettava +1452 k-m²

Viisikerroksinen massa (1535 k-m²), yksi korotuskerros (480 k-m²) ja kolmikerroksinen uudisrakennus (540 k-m²) yhteensä 2555 k-m²
Muilta tontilta voidaan sijoittaa **1103 k-m²**

Autopaikkoja tontilla yht. 26
Oma tarve 44 ap.
Tarvitaan 18

RAMBOLL

Kuva 30. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE C (Rakennusoikeus $e=1.7$ yhteenlaskettuna ja alueelle taloyhtiöiden antamien rakentamisen mahdollisuustietojen mukaisesti sijoitettuna).



Kuva 31. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-2. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 32. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

Vaihtoehtotarkastelujen ja kokouksessa 10.12.2020 käydyin keskustelun perusteella taloyhtiöt päätyivät seuraaviin kantoihin ja toiveisiin:

- As Oy Aatuntalo kannatti jatkosuunnitteluun vaihtoehtoa C:
 - Tonttien rajapinnassa olevat osat tulisi toteuttaa matalina ja korkeampien osien sijoitettua katujen varteen.
 - Ei ole tarkoituksenmukaista esittää yhden tai kahden kerroksen korotuksia, sillä ne eivät Mikkelin kokoisessa kaupungissa tule kannattaviksi.
 - Maaherrankatu 7 mahdollinen suojelupäätös rajoittaisi Aatuntalon tontinkäyttöä paljon.
 - Lähtökohtaisesti korkeat, hissilliset rakennukset tulisi säilyttää ja mieluummin korvata korttelin matalammat ja hissittömät rakennukset uudisrakentamisella.
- As Oy Linnakartano kannatti tässä tarkasteltujen vaihtoehtojen sijaan ensivaiheen idealuonnosratkaisua eli korttelin täydentämistä keskelle sijoitettavalla rakennusmassalla:

- o Uusi rakennus voitaisiin sijoittaa mahdollisimman kauas olemassa olevista rakennuksista; tornimainen ja kauimmas rakennuksista tuntuisi parhaalta vaihtoehdolta - unohdetaan tonttikohtaisuus ja keskustellaan koko korttelista.
 - o Taloyhtiöllä ei ole intressiä purkaa tässä vaiheessa tontilla ennestään sijaitsevia rakennuksia. Periaatteessa kuitenkin voisi joskus pidemmällä aikavälillä tulevaisuudessa olla mahdollista purkaa kolmikerroksinen rakennus, jossa ei ole hissiä, ja rakentaa uusi hissillinen talo tilalle.
- Kiinteistöyhtiö Porrassalmenkatu 8 kannatti vaihtoehtoja B-1/B-2 ja vastusti ratkaisuvaihtoehtoa C:
 - o Pyydetään tutkimaan vielä vaihtoehtoa, jossa olemassa olevaa rakennusta korotetaan.
 - o Vaihtoehto C vaikuttaa epärealistiselta: miksi rakentaa yhteisesti, jos voi rakentaa tonttikohtaisesti? Mikä hyöty osoitetaan niille, joiden tonteille rakennetaan? Se, että jokainen olisi täysin samalla viivalla olosuhteista ja rakentamisen mahdollisuuksista riippumatta, on outo lähtökohta.
- Asunto Oy Porrassalmenkatu 10:
 - o Kannanotto myöhemmin sähköpostitse, ei hallituksen edustusta palaverissa.
- Asunto Oy Porrassalmenkatu 12 kannatti vaihtoehtoa B-2:
 - o Pihaan sijoitettavan uudisrakennuksen rakennusmassan voisi esittää kaavaan samansuuntaisena kuin päämassa, sillä tällöin rakennusten väliin jäisi 18 metriä eivätkä ne häittäisi toistensa näkymiä.
 - o Taloyhtiölle toivoo, että kaavalla mahdollistettaisiin uudisrakennus tai vanhan korottaminen, toiveissa tehokkuus 2.0.
 - o Taloyhtiö toimittaa oman suunnittelijansa uudet ratkaisuvaihtoehdot kaavakonsultille.

Keskustelun lopputuloksena sovittiin, että laaditaan vielä kaksi uutta idealuonnostason tarkastelua, joista toisen lähtökohtana toimii vaihtoehto C..

Kaupunginarkkitehti tarkensi johtopäätöstä ja kaavakonsultin toimeksiantoa taloyhtiöiden kokouksen jälkeen 11.2.2020 vielä siten, että tutkitaan edelleen korttelin keskelle sijoitettavaa rakennusmassaa, Porrassalmenkatu 8 osalta nykyisten rakennusosien korottamisen mahdollisuuksia, Porrassalmenkatu 10 osalta nyt I-kerroksisen siiven korvaamista useampikerroksisella rakentamisella ja Aatuntalon sekä Linnankartanon tonttien osalta teoreettisia tulevaisuuden rakennusmassoja katujen varsille. Rakennusoikeus osoitetaan kaavaan lähtökohtaisesti rakennusalakohdaisesti nykyisen kaavan tehokkuusluvun sijaan.

Edelleen 29.1.2021 pidetyssä kaupungin ja kaavakonsultin välisessä työneuvottelussa kaupunginarkkitehti tarkensi tutkittavia vaihtoehtoja siten, että esitetään taloyhtiöiden keskusteluun sitenkin vielä kolme idealuonnostason vaihtoehtoa:

- VE 0+: nykytilanne + lisärakennusoikeus, jonka pysäköinnin ratkaiseminen omalla tontilla taloyhtiökohtaisesti mahdollistaa. (Tämä vaihtoehto on toteutettavissa taloyhtiöiden omilla päätöksillä täysin toisistaan riippumatta.)
- VE 1: edellisen tarkastelun vaihtoehdon C pohjalta edelleen työstetty ratkaisu. (Suuri rakennusoikeus, pysäköintipaikat osoitettavissa tarvittaessa oman tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydellä tontista.)
- VE 2: kuten edellinen, mutta rakennusoikeus eri tavalla sijoitettuna.

Suunnittelua jatkettiin tämän ohjauksen pohjalta.

4.4.3 Edelleen tarkennetut idealuonnokset (15.2.2021)

Kolmannessa taloyhtiöiden kuulemisessa yhtiöille esitettiin edellä mainitun mukaisesti edelleen tarkennetut idealuonnosvaihtoehdot, kuitenkin niin että vaihtoehtona 1 esitettiin korttelissa asuvan arkkitehdin hahmottelema vaihtoehto ja vaihtoehtoina 2a ja 2b edellä mainitut aiempaan vaihtoehtoon C:hen pohjautuvat ratkaisut, joissa sama rakennusoikeus vain sijoitettuna vaihtoehtoisin tavoin.

0+

VAIHTOEHTO 0+ (palaverissa 10.12. esitetty vaihtoehto A, jota päivitetty)

Autopaikanormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys

Kuvassa esitetty uuden 1 ap / 130 k-m² mahdollistama uuden rakennusoikeuden määrä suhteessa nykyiseen rakennusoikeuden määrään. Mikäli autopaikkoja toteutettaisiin rakenteellisena, on normi 1 ap / 150 k-m².

Aautuntalo
1015 k-m² (poistuvia
autopaikkoja n. 8 kpl) voisi
tarkoittaa esimerkiksi:
- Aautuntalon korotus 165 x 2
= 330 k-m².
- Uudisrakennus 225 x 3 =
675 k-m²

Linnakartano
550 k-m² tarkoittaisi rellua
kahla korotuskerrosta.



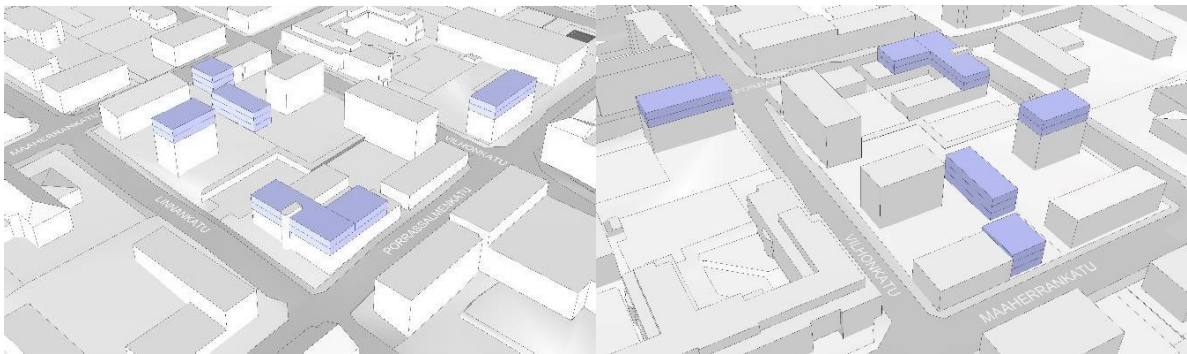
Porassalmenkatu 12
720 k-m² tarkoittaisi noin
kahla korotuskerrosta.
Huom! Rakenteellinen
pysäköinti mahdollistaisi
noin 830 k-m².

Porassalmenkatu 10
20 k-m² ei mahdollista
lisärakentamista tontille.

Porassalmenkatu 8
1370 k-m² tarkoittaisi noin
kahla korotuskerrosta.

RAMBOLL

Kuva 33. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 0+ (nykytilanne + autopaikanormin mahdollistama lisärakennusoikeus taloyhtiöiden antamin reunaehdoin tonteille sijoitettuna).



Kuva 34. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 0+. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkyvä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 35. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkyvä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

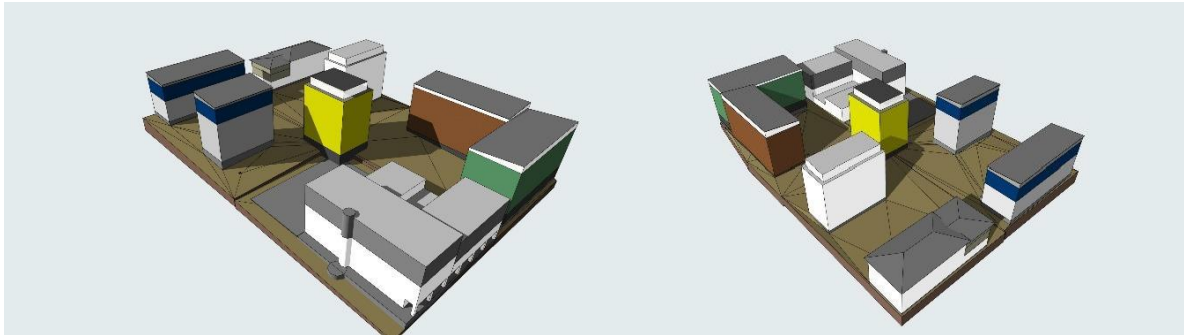
VAIHTOEHTO 1 (As. Oy Linnakartanon osakkaana asuvan arkkitehdin laatima ehdotus, asemapiirros Rambollin työstämä)

Autopaikannormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys

Kuvassa esitetty uuden 1 ap / 130 k-m² mahdollistama uuden rakennusoikeuden määrä suhteessa nykyiseen rakennusoikeuden määrään.



Kuva 36. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 1 (As. Oy Linnakartanon osakkaana asuvan arkkitehdin hahmottelema vaihtoehto; käytännössä autopaikannormin mahdollistama alueen kokonaisrakennusoikeus sijoitettuna taloyhtiöiden antamien reunaehtojen mukaisesti mutta tonttikohteisesta rakennusoikeudesta välittämättä).



Kuva 37. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 1. As. Oy Linnakartanon osakkaana asuvan arkkitehdin hahmottelema 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 38. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

2a

VAIHTOEHTO 2a

Rakennusoikeus sijoitettu jokaiselle omalle tontille, jokaiselle oma rakennusoikeutensa rakennusalaan kohden osoitettuna

Aatunala
Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Vaihe 2: Mikäli Aatunalan rakennus tulevaisuudessa purettaisiin, voitaisiin kadunvarseen rakentaa seitsemikerroksinen uudisrakennus, $360\text{m}^2 \times 7 = 2520 \text{ k-m}^2$. Verrattuna nykyiseen rakennukseen, lisäystä tulisi n. **800 k-m²**.

Linnankartano
Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Vaihe 2: Mikäli viisikerroksinen rakennus tulevaisuudessa purettaisiin ja vankeilaitos ei edellyttäisi kerroskorkeuden rajaamista, voitaisiin kadunvarseen rakentaa seitsemikerroksinen $360\text{m}^2 \times 7 = 2520 \text{ k-m}^2$. Verrattuna nykyiseen rakennukseen, lisäystä n. **1320 k-m²**.



Yhteinen rakennus
Kerrosala n. **2160 k-m²**: Osoitettu kuusikerroksisena lamellitalona.

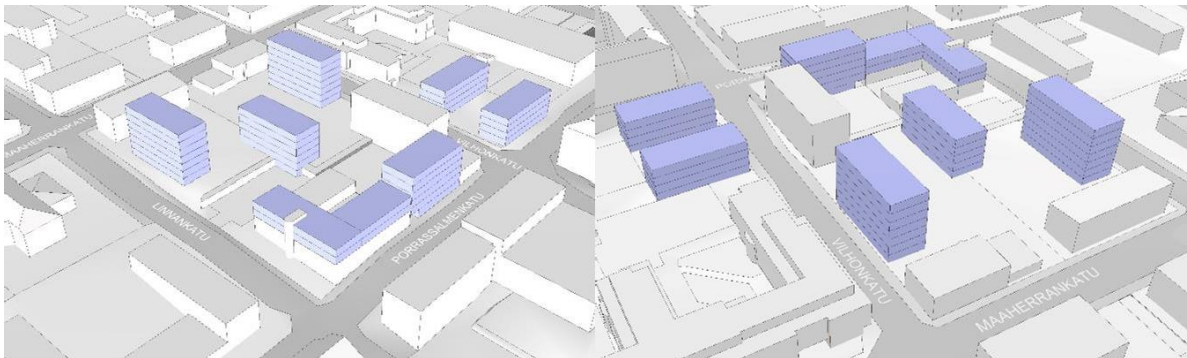
Porrassalmekatu 12
Kaksi nelikerroksista rakennusta, yht. $368\text{m}^2 \times 4 \times 2 = 2944 \text{ k-m}^2$. Täällin lisäystä **1840 k-m²**.

Porrassalmekatu 10
Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Kuusikerroksinen osa matalamman osa, porttikongi sisäpihalalle. Uuden osan ala $6 \times 364 = 2184 \text{ k-m}^2$. Lisäystä verrattuna yhden kerroksen osaan 1877 k-m². Kaikkineen lisäystä yht. n. **2420 k-m²**.

Porrassalmekatu 8
Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Kaksikerroksinen L-muotoinen korotusosa, lisäystä n. **1540 k-m²**.

RAMBOLL

Kuva 39. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2a (Taloyhtiön omien reunaehtojuen mukainen lisärakennus-oikeus sijoitettuna kunkin taloyhtiön omalle tontille sekä korttelin keskelle uudisrakennus siten, että rakennukselle muodostetaan uusi tontti, jolle korttelin 12 taloyhtiöt voivat kukin myydä rakennusoikeutta ja tonttimaa-alaa kukin yhtä paljon. Eri taloyhtiöillä erisuuret rakennusoikeudet ja tonttitehokkuudet.)



Kuva 40. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2a. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmekadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 41. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

VAIHTOEHTO 2b

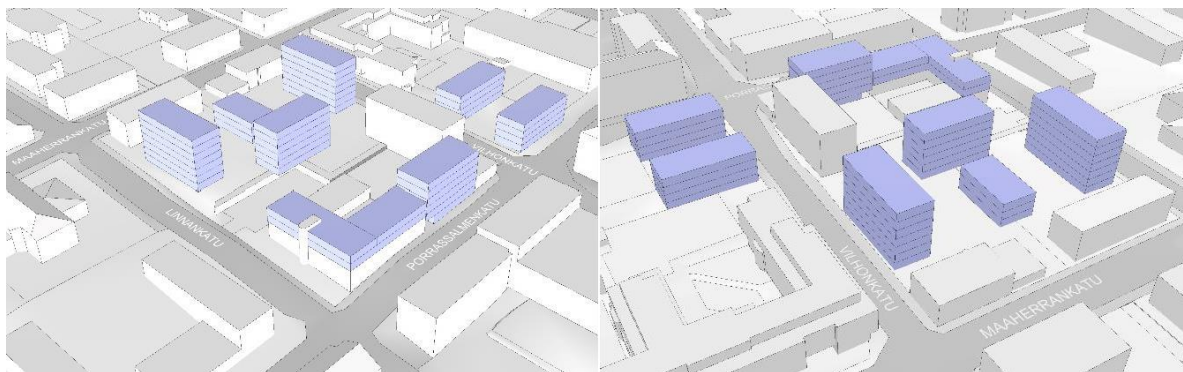
Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle oma rakennusoikeutensa rakennusalaan kohden osoitettuna

Toinen vaihtoehto voisi olla sijoittaa keskellä oleva rakennus pohjois-etelä-suuntaisesti, jolloin pääasialliset näkymät avautuisivat itään ja länteen, eivätkä etelään vanhojen suuntaan. Lisäksi voisi olla mahdollista sijoittaa Aatuntalon ja Linnakartanon väliselle alueelle rakennusmassa, mikäli tonttien vanhat rakennukset purettaisiin ja rakennukset sijoitettaisiin kadun varteen.

Tässä vaihtoehdossa alustavasti on osoitettu kuusikerroksinen rakennus tontin keskelle (yht. 325x6 = 1905 k-m²). Sen länsipuolelle on osoitettu kolmikerroksinen rakennus (265x3=795 k-m²).



Kuva 42. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2b (Kuten edellä, mutta korttelin keskelle sijoitettu rakennus toisin päin, mikä mahdollistaa myös toisen uudisrakennuksen sijoittamisen Aatuntalon ja Linnakartanon tonttirajalle. Eri taloyhtiöillä erisuuruiset rakennusoikeudet ja tonttitehokkuudet.)



Kuva 43. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2b. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 44. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

Nyt keskustelussa päädyttiin seuraavaan:

- Kaavan luonnosvaiheeseen tutkitaan ratkaisuna koko alueelle yhtenäisen rakentamisen tehokkuuden osoittaminen (kuitenkin mahdollisimman paljon rakennusoikeutta).
- Taloyhtiöillä ei ole tahtotilaa muodostaa korttelin keskelle rakennuspaikkaa uudisrakennukselle, joten tätä ei esitetä.
- Pysäköinti mahdollistetaan myös kaava-alueen ulkopuolella 300 m etäisyydellä tontista.
- Aatuntalon osalta tutkitaan aiemmin esitettyjä vaihtoehtoja tontin käyttöön liittyen. Rakennusoikeutta voidaan mahdollistaa korttelin eteläosaan tai kadun varteen. Toiveissa Toivakan rakennuksen korottaminen (tai korvaaminen korkeammalla massalla), mutta suojeluratkaisu on mahdollinen. Toivakan eteläpäädyn käsittely vielä keskustelussa, sen korvaamisen ja korottamisen mahdollisuus on tutkittava kaavaluonnokseen.

- Linnakartanon osalta rakennusoikeutta voidaan lisätä osoittamalla olemassa olevien rakennuksien korottamista. Pitkän aikavälin mahdollisuutena voisi olla myös rakentaminen Linnankadun varteen vankilatoiminta huomioiden, mutta rakennusoikeutta saataneen osoitettua olemassa olevien rakennusten korottamisella ja tontin pohjoisosaan.
- Porrassalmenkatu 8: lle osoitetaan kaavaratkaisu, joka mahdollistaa rakentaa uudisrakennuksen parkkialueelle yhtä hyvin kuin korottaa olemassa olevaa rakennusta.
- Porrassalmenkatu 10: n tontille osoitetaan vaihtoehtojen 2a ja 2b mukainen käsittely, jossa matala siipiosa korvataan korkeammalla, kuitenkin pois lukien rakennuksen kulmaus.
- Porrassalmenkatu 12: n osalla tutkitaan, onko taloyhtiön suunnittelijan ajatus nykyisen rakennuksen korottamisesta, uudisrakennuksesta sekä pihakannesta kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti mahdollinen.

4.5 KAAVALUONNOS

Kaavaluonnos on laadittu edellä kuvattuja lähtökohtia ja taloyhtiöiden toiveita tutkien.

Kortteli 9

Kaavassa on esitetty korttelin 9 tontin 23 käyttötarkoitukseksi C eli keskustatoimintojen korttelialue. Osoitettu käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisesti sekä asumisen että keskustamaisten liike- ja työpaikkatoimintojen sijoittumisen korttelialueille. Keskustatoimintojen korttelialueilla myös rakentamiselta toivotaan keskustamaista mittakaava ja ilmettä.

Tontilla mahdollisesta merkittävä lisärakentaminen. Tontille osoitetaan Porrassalmenkadun varteen sijoittuvan rakennusalan kerrosluvuksi aiemman III sijaan VI ja uudeksi rakennusoikeudeksi 2100 kerrosalaneliometriä (k-m²). Lisäksi osoitetaan tontin eteläreunalle Vilhonkadun puolelle uudisrakennusta varten rakennusala, jonka kerrosluvuksi osoitetaan IV ja rakennusoikeudeksi 850 k-m².

Tontilla sallitaan maanalainen rakentaminen esimerkiksi maanalaista pysäköintiä varten. Maanpinnan korko on osoitettu säilytettävän nykyisen maanpinnan tasossa, jotta tontin kaupunkikuvallinen ilme muodostuu luontevaksi ja liittyminen viereisiin tontteihin säilyy nykyisen kaltaisena.

Kaupungintalon tonttia (Y-1 korttelialue korttelissa 9) on otettu mukaan kaava-alueeseen sen verran, että kaavassa pystytään osoittamaan sille rasitteena tontin 23 ajoyhteys. Muilta osin kaupungintalon tontin kaavamääräykset säilyvät ennallaan.

Kortteli 12

Myös korttelin 12 käyttötarkoitukseksi on osoitettu C eli keskustatoimintojen korttelialue ja tonttien rakennusoikeutta lisätään merkittävästi. Korttelin luoteiskulmalla sijaitseva rakennus (Koy Toivakka) suojellaan lukuun ottamatta rakennukseen myöhemmin toteutettua matalampaa siipiosaa, jonka kaava mahdollistaa korvata nelikerroksisella uudisosalla.

Korttelin kerrosluvut vaihtelevat suojellun rakennuksen III:sta korkeimpien uudisrakennusten VII:ään. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloilta kohtaisesti, lukuun ottamatta korttelin kaakkoiskulman tonttia 11 (Koy Porrassalmenkatu 8), jossa rakennusoikeus on lisärakentamisen toteutettavuuden vuoksi osoitettu tonttikohteisena sitä tiettyihin rakennusaloihin sitomatta.

Rakennusoikeuksien määrässä ja sijoittamisessa on otettu huomioon rakentamisen mittakaava ja sijoittuminen suhteessa ympäröiviin tontteihin ja niillä toteutuneeseen rakentamiseen sekä katu-tiloissa hahmottuva korttelijulkisivun rytmi. Uudisrakentamisen mahdollisuudet on osoitettu ensisijaisesti korttelin laidoille. Korttelin länsireunan tonteilla 17 ja 10 (As. oy Aatuntalo ja As. oy Linnakartano) sallitaan kuitenkin myös nykyisten rakennusten säilyminen kaavassa osoitetuista uusista ja aiemmasta poikkeavista rakennusaloista huolimatta. Kaava ei siis pakota purkamaan tai muuttamaan nykyistä rakennusta, mutta tontille osoitettu uusi aiempaa suurempi rakennusala ja -oikeus on mahdollista kokonaisuudessaan toteuttaa vain nykyisten katuihin nähden poikisuuntaisesti sijaitsevien rakennusten korvautuessa uudisrakentamisella.

Korttelissa sallitaan maanalaisen tilan rakentaminen esimerkiksi maanalaista pysäköintiä varten. Maanpinnan korko on osoitettu säilytettävän nykyisen maanpinnan tasossa, jotta tontin kaupunkikuvallinen ilme muodostuu luontevaksi ja liittyminen viereisiin tontteihin säilyy nykyisen kaltaisena. Korkomerkinnot mahdollistavat kuitenkin hyödyntää korttelin itäosassa eli Porrassalmen-

kadun puoleisilla tonteilla rinteeseen sijoittuvat kohdat esim. kansipihoina tai toteuttaa näille piha-alueille terassointia.

Kaavan mahdollistamat tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja tehokkuudet ilmenevät tarkemmin kohdassa 5.1.2 Mitoitus esitetystä taulukosta. Korttelin rakentamista ohjataan myös yleismääräyksin, jotka ilmenevät tarkemmin kohdasta 5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset.

4.6 KAAVAEHDOTUS



Kuva 45 Yleiskuva suunnittelualueesta 17.5.2023

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022 ja siitä saatiin seuraavanlaista palautetta.

Riihisaari-Savonlinnan museo (entinen Savonlinnan maakuntamuseo) ei ollut tyytyväinen Asunto Oy Aatuntalon suojellun rakennuksen matalan siipiosan korvaamista nelikerroksisella uudisrakennuksella. Kaupunki toteaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei käytännössä jätä uudisrakentamiselle muita vaihtoehtoja. Vilhonkatu 6 kohdalla esitettiin rakennusalan rajaamista tiukasti olemassa rakennusmassan mukaisesti. Kaupunki on osoittanut kaavassa Vilhonkatu 6 ja As Oy Mikkelin Linnankartanon kiinteistöille mahdollisuuden säilyttää nykyiset kerrostalot, vaikka uudisrakennus asettuu eri kohtaan.

Etelä-Savon ELY-keskus tuo osittain samoja teemoja esille.

Senaatti kiinteistöt toi esille Mikkelin vankilan toiminnan ja turvallisuuden ja edellytti, että uudisrakennuksista ei avaudu suoria näköyhteyksiä vankilan piha-alueille. Kaupunki teetti asiasta selvityksen (Liite 7) jonka perusteella uudisrakennusten massaa ja sijainteja tarkistettiin.

Asunto Oy Aatuntalo kiinnittää huomiota tontilla 17 sijaitsevan rakennuksen suojeluun. Kaupunki tuo esille, että Suojelutarve arvioidaan rakennuskohtaisesti kunkin kohteen historiallisten, kulttuurihistoriallisten, arkkitehtonisten, rakennusteknisten, kaupunkikuvallisten jne. ominaispiirteiden ja arvojen perusteella.

Kaavasta saatu palaute ja kaupungin vastineet niihin ovat liitteessä 5.

Taloyhtiöt toivomuksesta kaupunki selvitti uudisrakennusoikeuden vaikutusta kiinteistöveron määrään. KPMG laati asiasta selvityksen (Liite 6) jonka perusteella veron määrä todennäköisesti nousee. Verosta on mahdollista hakea muutosta, mutta nykytilanteessa taloyhtiöt halusivat välttää riskejä. Osapuolet päättivät yhdessä, että kaavassa rakennusoikeuden määrä säilytetään entisellään, mutta kaavaprosessin aikana tutkittu lisärakennusoikeus merkitään kaavassa omalla merkinnällään. MRL 50 §:n mukaan taloyhtiöillä on mahdollisuus laatia ns. vaiheittainen kaavamuuotos, joka koskee vain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia kuten rakennusoikeutta. Kaupunki pystyy käsittelemään tämän tyyppisen kaavamuuoksen ns. vähäisenä kaavamuuotuksena, jonka lautakunta voi hyväksyä.



Kuva 46 Porrassalmenkatu 12 tornitalo

Luonnosvaiheen palautteen pohjalta kaavaa päivitettiin seuraavasti:

- rakennusoikeudet säilytettiin voimassa olevien asemakaavojen tasolla
- rakennusoikeudet merkitään tonttikohtaisesti
- kaavaprosessin aikana tutkittu lisärakennusoikeus merkitään kaavaan sulkumerkeillä

Kortteli 12 / Tontti 17 / Asunto Oy Aatuntalo

- L-muotoinen uudisrakennuksen rakennusala muutettiin suorakulmaiseen muotoon
- Vilhonkatu 6 rakennus voidaan säilyttää nykyisellä paikalla, mutta jos se puretaan, uudisrakennus asettuu eri kohtaan
- Maaherrankadun varteen yhtenäinen rakennusala

Kortteli 12 / Tontti 1 / Kiinteistö Oy Porrassalmenkatu 10

- kerrosluvussa otetaan huomioon rinnerakentaminen

Kortteli 12 / Tontti 10 / Asunto Oy Mikkelin Linnankartano

- sisäpihan rakennus voidaan säilyttää nykyisellä paikalla, mutta jos se puretaan, uudisrakennus asettuu eri kohtaan
- kerrosluvussa otetaan huomioon rinnerakentaminen
- Maaherrankadun varteen yhtenäinen rakennusala

Kortteli 12 / Tontti 11 / Kiinteistö Oy Porrassalmenkatu 8

- kerrosluvussa otetaan huomioon rinnerakentaminen

Kortteli 9 / tontti 23 / Asunto Oy Porrassalmenkatu 12

- rakennusalat yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka kulmassa on pyöreä 14-kerroksisen tornitalo

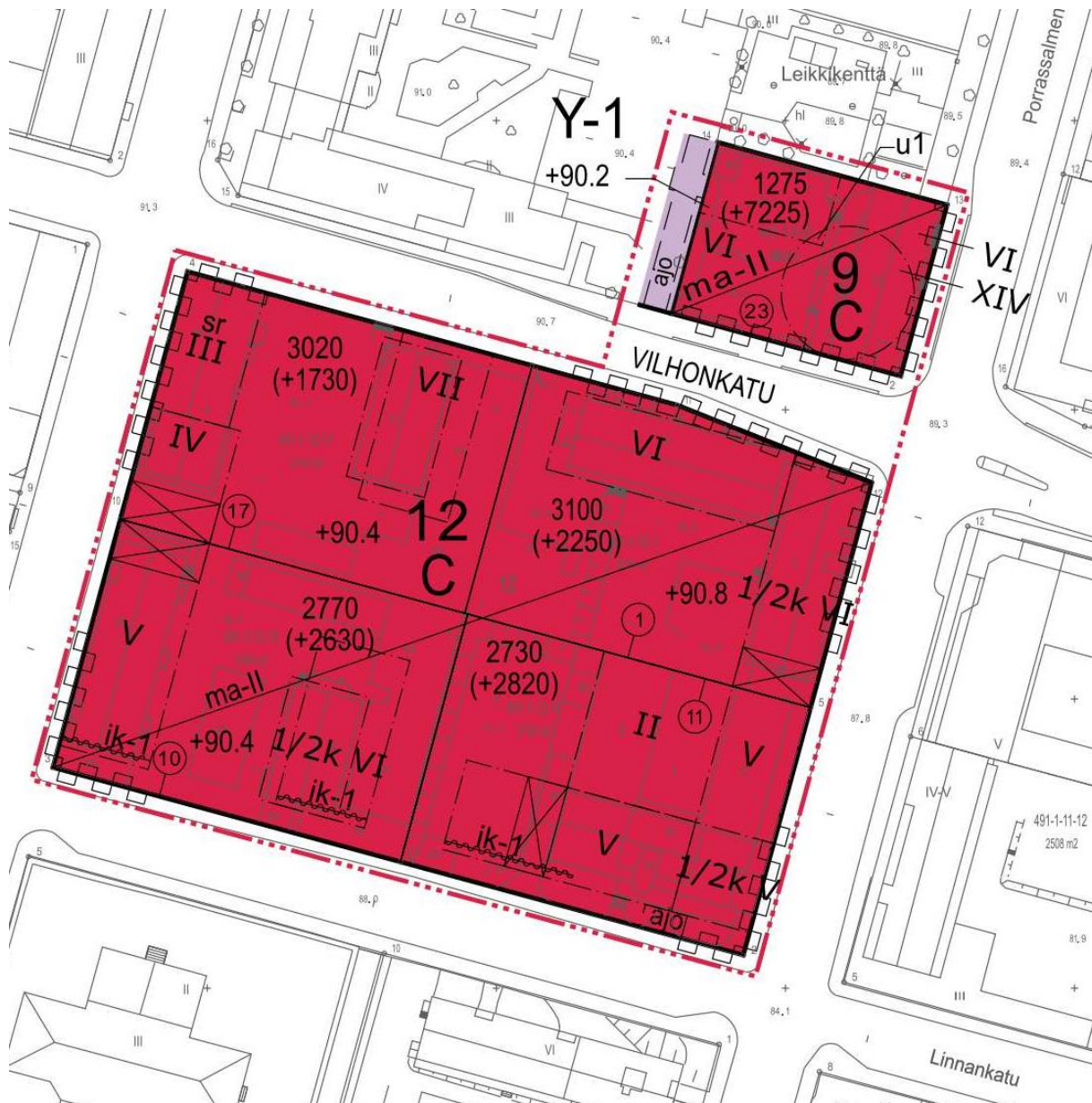


Kuva 47 Porrassalmenkatu 12 tornitalo

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

5.1.1 Kaavaratkaisun kuvaus



Kuva 44. Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.

Kortteli 9

Kaavassa on esitetty korttelin 9 tontin 23 käyttötarkoitukseksi C eli keskustatoimintojen korttelialue. Osoitettu käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisesti sekä asumisen että keskustamaisten liike- ja työpaikkatoimintojen sijoittumisen korttelialueille. Keskustatoimintojen korttelialueilla myös rakentamiselta toivotaan keskustamaista mittakaavaa ja ilmettä.

Tontilla mahdollisesta merkittävä lisärakentaminen. Tontille osoitetaan Porrassalmenkadun varteeseen sijoittuvan rakennusalan kerrosluvaksi aiemman III sijaan XIV ja rakennusoikeutta ei muuteta. Kaavaan on merkitty tutkittu rakennusoikeus 7225 kerrosalaneliometriä sulkuihin. Sen toteutus edellyttää erillistä kaavamuutosta.

Tontilla sallitaan maanalainen rakentaminen esimerkiksi maanalaista pysäköintiä varten. Maanpinnan korko on osoitettu säilytettävän nykyisen maanpinnan tasossa, jotta tontin kaupunkikuvallinen ilme muodostuu luontevaksi ja liittyminen viereisiin tontteihin säilyy nykyisen kaltaisena.

Kaupungintalon tonttia (Y-1 korttelialue korttelissa 9) on otettu mukaan kaava-alueeseen sen verran, että kaavassa pystytään osoittamaan sille rasiitteena tontin 23 ajoyhteys. Muilta osin kaupungintalon tontin kaavamääräykset säilyvät ennallaan.

Kortteli 12

Myös korttelin 12 käyttötarkoitukseksi on osoitettu C eli keskustatoimintojen korttelialue ja rakennusoikeutta ei muuteta. Jokaisen tontin kohdalle on merkitty tutkittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä sulkuihin. Sen toteutus edellyttää erillistä kaavamuutosta. Korttelin luoteiskulmalla sijaitseva rakennus (Koy Toivakka) suojellaan lukuun ottamatta rakennukseen myöhemmin toteutettua matalampaa siipiosaa, jonka kaava mahdollistaa korvata nelikerroksisella uudisosalalla. Vastaavasti As Oy Linnankartanon Maaherrankadun puoleinen rakennus voidaan rakentaa kiinni rajaan.

Korttelin kerrosluvut vaihtelevat suojellun rakennuksen III:sta korkeimpien uudisrakennusten VII:ään. Rinnetonteille on lisätty 1/2k merkintä, mikä mahdollistaa alarinteen puolella pääkäyttötarkoituksen mukaisen käytön. Rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti, joka antaa taloyhtiöille joustavuutta lisärakentamisen toteutettavuudelle. Lisärakentaminen edellyttää erillistä kaavamuutosta.

Rakennusoikeuksien määrässä ja sijoittamisessa on otettu huomioon rakentamisen mittakaava ja sijoittuminen suhteessa ympäröiviin tontteihin ja niillä toteutuneeseen rakentamiseen sekä katu-tiloissa hahmottuva korttelijulkisivun rytmi. Uudisrakentamisen mahdollisuudet on osoitettu ensisijaisesti korttelin laidoille. Korttelin länsireunan tonteilla 17 ja 10 (As. oy Aatuntalo ja As. oy Linnankartano) sallitaan kuitenkin myös nykyisten rakennusten säilyminen kaavassa osoitetuista uusista ja aiemmasta poikkeavista rakennusaloista huolimatta. Kaava ei siis pakota purkamaan tai muuttamaan nykyistä rakennusta, mutta tontille osoitettu uusi aiempaa suurempi rakennusala ja -oikeus on mahdollista kokonaisuudessaan toteuttaa vain nykyisten katuihin nähden poikisuuntaisesti sijaitsevien rakennusten korvautuessa uudisrakentamisella.

Korttelissa sallitaan maanalaisen tilan rakentaminen esimerkiksi maanalaista pysäköintiä varten. Maanpinnan korko on osoitettu säilytettävän nykyisen maanpinnan tasossa, jotta tontin kaupunkikuvallinen ilme muodostuu luontevaksi ja liittyminen viereisiin tontteihin säilyy nykyisen kaltaisena. Korkomerkinnot mahdollistavat kuitenkin hyödyntää korttelin itäosassa eli Porrassalmenkadun puoleisilla tonteilla rinteeseen sijoittuvat kohdat esim. kansipihoina tai toteuttaa näille piha-alueille terassointia.

Kaavan mahdollistamat tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja tehokkuudet ilmenevät tarkemmin kohdassa 5.1.2 Mitoitus esitetystä taulukosta. Korttelin rakentamista ohjataan myös yleismääräyksiin, jotka ilmenevät tarkemmin kohdasta 5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset.

5.1.2 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13143 m² eli noin 1,3 hehtaaria.

Kaavaluonnoksen ja poistuvan kaavan tarkemmat mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin oheisissa taulukoissa.

kaavaehdotus 17.9.2024	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
Y-1	184	0	0,00
<i>Y yhteensä</i>	<i>184</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
C	12178	12895	1,97
<i>C yhteensä</i>	<i>12178</i>	<i>24000</i>	<i>1,97</i>
Katualue	781	0	0,00
<i>L yhteensä</i>	<i>781</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
yht.	13143	12895	0,98

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
Y-1	184	0	0,00
<i>Y yhteensä</i>	<i>184</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
ALK	12178	12895	1,06
<i>A yhteensä</i>	<i>12179</i>	<i>12895</i>	<i>1,06</i>
Katualue	781	0	0,00
<i>L yhteensä</i>	<i>781</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
yht.	13143	12895	0,98

Tutkitut tonttikohtaiset tehokkuudet ovat seuraavia:

Taloyhtiö	Kiinteistö- numero	Tontin pinta- ala m ²	Nyk. rak.oik. k-m ²	Nyk. tontti- tehok- kuus e	Tutkit- tu rak.oik. k-m ²	Uusi tontti- tehok- kuus e
As. oy Porrassalmenkatu 12	491-1-9-23	1263	1275	1,01	8500	6,73
Koy Porrassalmenkatu 10	491-1-12-1	2678	3100	1,16	5350	2,00
As. oy Mikkelin Linnankartano	491-1-12-10	2768	2770	1,00	5400	1,95
Koy Porrassalmenkatu 8	491-1-12-11	2728	2730	1,00	5550	2,03
As. oy Aatuntalo + Koy Toivakka	491-1-12-17	2742	3020	1,10	4750	1,73
YHTEENSÄ		12178	12895	1,06	29550	2,43

Tässä kaavamuutoksessa rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tutkitun rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää erillistä kaavamuutosta.

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat liitteessä 2.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa asukasmäärän, liiketiloihin sijoittuvien kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen lisääntymisen ruutukaavakeskustan kortteleissa 9 ja 12. Keskustatoimintojen käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa tarvittaessa myös kortteleiden käytön monipuolistamisen nykytilanteesta. Alueen omistus ja tonttijako pysyvät kuitenkin entisellään ja kiinteistöjen nykyisen käytön on tarkoitus jatkaa.

Mahdollinen täydennysrakentaminen kortteleissa muuttaa asunnoista avautuvia näkymiä ja piha-alueiden jäsentelyä – nämä muutokset voidaan nähdä merkittävimpinä vaikutuksina korttelien nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön.

Lähialueen toimintaan kaavaratkaisulla on verrattain pienet vaikutukset. Mahdolliset alueelle sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat koko kaupungin asukkaiden käytettävissä. Julkisia palveluja alueelle ei sijoitu.

6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava sijoittuu ennestään rakentuneelle kaupunkikeskustan ruutukaava-alueelle, jossa katualueet ja suuri osa piha-alueistakin on asfaltoitua tai muutoin pinnoitettua aluetta. Vaikutukset maaperään ja veteen rajautuvat lähinnä kaavan mahdollistamien purku- ja rakennustöiden aikaisten maansiirtojen vaikutuksiin, mutta varsinaisesti kaavalla ei katsota olevan vaikutuksia maaperään tai alueen vesiolosuhteisiin. Hulevesien hallintaa on mahdollista uudisrakentamisen myötä parantaa hieman, mikäli rakennuksiin toteutuu viherkattoja, mutta pääasiassa myös hulevesitilanteen voidaan arvioida säilyvän entisellään.

Kaavan mahdollistamalla rakentamisella on rakennusaikaisen liikenteen ja materiaalien hiilipäästövaikutusten vuoksi vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon. Mahdollinen uusi rakennuskanta on kuitenkin aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten osalta elinkaari-vaikutus on todennäköisemmin positiivinen kuin negatiivinen. Liikenteen osalta ilmastovaikutukset painottuvat alueen käytön aikaisiin vaikutuksiin, mutta eivät muodostu laajempaa kuvaa katsoen merkittäviksi.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on ennestään täysin rakentunutta, eikä sille sijoitu lainkaan viheralueita tai kaupunkipihojen ulkopuolista luontoa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

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

Kaava on pienialainen ja sijoittuu kaupunkikeskustan ruutukaava-alueelle. Kaavalla ei ole vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja lisääntyvän kerrosalan sekä lisääntyvien asukkaiden myötä kaupungin lisääntyvät verotulot.

Energiatalouden kannalta kaavan tuoma muutos ei ole merkittävä. Mahdollinen uusi rakennuskanta on aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten lämmitysenergian osalta energiankulutuksen neliötä kohti voidaan arvioida pienenevän, mutta kun samalla kerrosalan määrä kasvaa, ei muutoksella yhteensä arvioida olevan havaittavaa vaikutusta.

Korttelien mahdollinen täydennysrakentaminen tuo toteutuessaan alueelle sekä rakentamiseen aikaista liikennettä että alueen lisääntyvien käyttäjien tuomaa liikennettä. Keskusta-alueella liikenteen voidaan olettaa olevan suurelta osin jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennepainotteista, mutta myös ajoneuvoliikenteen voidaan arvioida lisääntyvän lähikaduilla.

Kaavan mahdollistama pysäköinnin järjestäminen kaava-alueen ulkopuolella 300 metrin sisällä saattaa lisätä osaltaan pysäköintiä ja liikennettä lähikortteleissa.

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen. Rakennusten laajentumisella, korottamisella tai korvaamisella uudisrakennuksilla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia erityisesti katukuvaan ja asunnoista avautuviin näkymiin. Rakentamisen sijoittumista ja korkeuksia on tutkittu kaupunkimallin avulla. Rakentamisen korkeuteen osoitetaan harkittua vaihtelua; korkeudet sovitetaan korttelikokonaisuuden ja katujen vastapäisen rakentamisen mittakaavoihin ja rajataan korttelissa ja lähialueilla toteutuneeseen suuruusluokkaan. Uudisrakentaminen osoitetaan muodostamaan aiempaa yhtenäisempää ja ruutukaava-alueelle kaupunkikuvallisesti nykytilannetta paremmin soveltuvaa katutilaa.

Yksi kaava-alueenrakennuksista suojellaan asemakaavalla. Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen kaava mahdollistaa myöhemmän siipiosan purkamisen ja korvaamisen korkeammalla uudisrakennusosalla.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kaavaan ei liity erillisiä rakentamistapaohjeita.

Koska pysäköinti on sallittua järjestää myös kaava-alueen ulkopuolella 300 metrin etäisyydellä, tulee pysäköinnin toteutumisesta antaa rakennuslupavaiheessa sitova selvitys.

17.9.2024

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

MIKKELIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11
50101 MIKKELI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

MliDno-2020-400 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

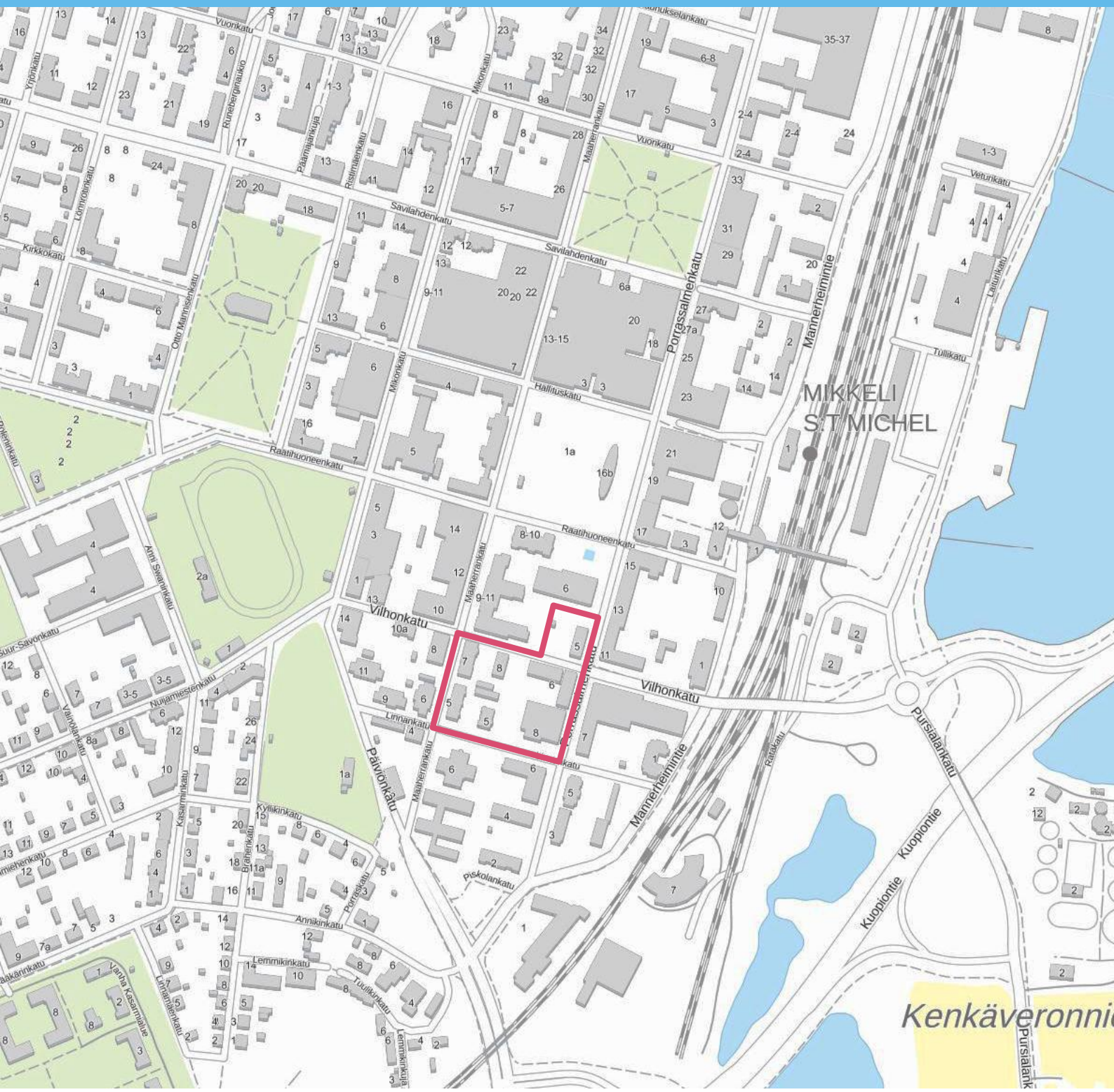
MIKKELI

KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.2.2020

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



1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan ruutukaava-alueelle. Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Linnankatuun ja osittain Vilhonkatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 1 kaupunginosan Savilahti korttelin 12 kiinteistöt 491-1-12-17, 491-1-12-1, 491-1-12-10 ja 491-1-12-11 sekä korttelin 9 kiinteistön 491-1-9-23.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

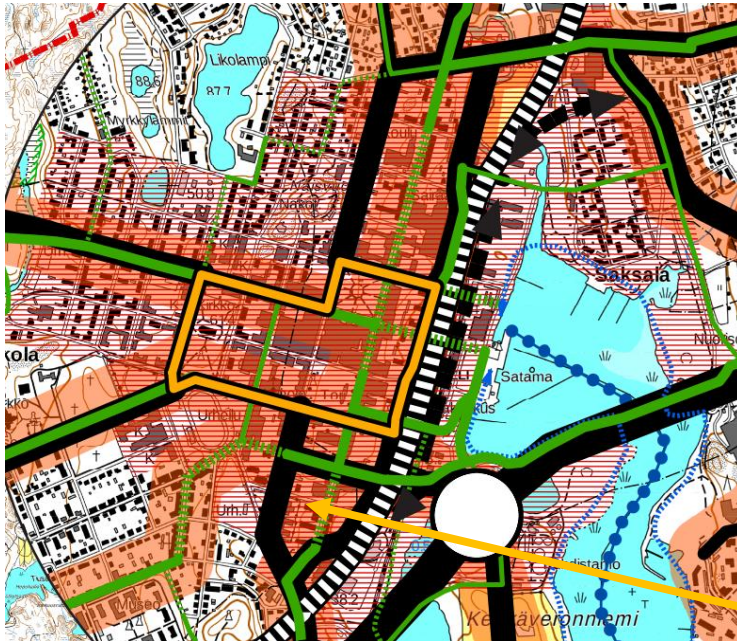
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelien täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa. Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kortteli 9 kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka on myös valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Se ilmentää vankeinhoidon vaihteita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

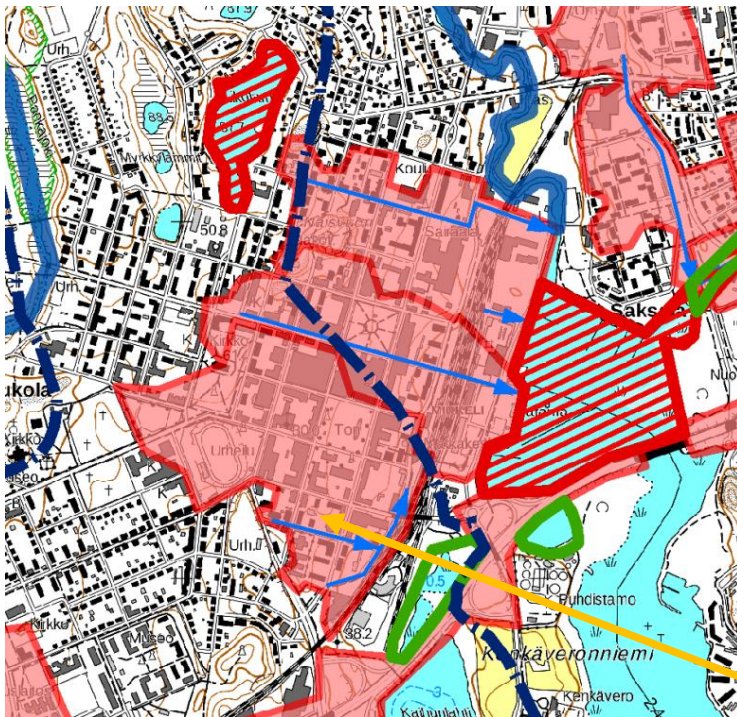
3. NYKYINEN SUUNNITTELU TILANNE

3.1 Voimassa oleva maakuntakaava

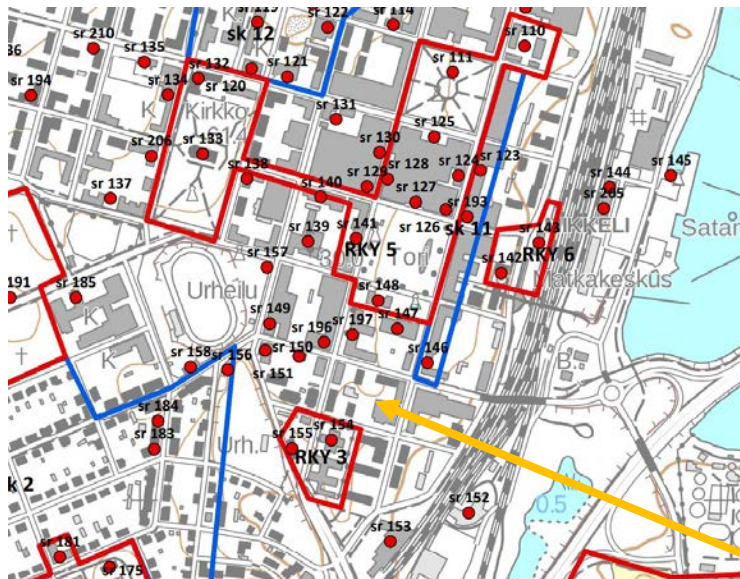
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueen voidaan katsoa sijoittuvan keskustatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä sekä pohjavesialueella. Vilhonkatu on osoitettu pääkatu merkinnällä.



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on pysäköintinormin alaista aluetta. Vilhonkatu ja Maaherrankatu on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi. Vilhonkatu ja Porrassalmenkatu on osoitettu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrassalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.



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



Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen sekä eteläpuolella sijaitseva Mikkelin vankila on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY). Porssalmenkadun itäreuna on lisäksi osoitettu kaupunkikuvalisestisesti arvokkaana alueena.

Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Pohjoisella osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteleita 4, 7, 9, Hallitustoria, Kirkkopuistoa, Maaherrankatua (osaa), Hallituskatua (osaa), Savilahdenkatua (osaa) ja Raatihuoneenkatua (osaa) koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1974. Kortteli 9, tontti 23, on kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja kerrostalojen korttelialueeksi, jossa on vähintään 23 % rakennettavasta kerrosalasta käytettävä liiketiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III). Tontin 23 rakennusoikeus on 1275 k-m².

Eteläisellä osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteliä 12 ja siihen liittyviä katualueita koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kuusi (VI). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 11620 k-m²



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

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt kaupungin ja maanomistajien yhteisestä aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

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

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

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - Rakennetun ympäristön kehitys
 - Maisemat ja miljööt
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatujaen historiaselvitys, 2013

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

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

5. SUUNNITTELU TYÖN 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)
 - Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Väylävirasto
 - Museovirasto
 - Savonlinnan maakuntamuseo
 - Mikkelin kaupungin museot
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

6.1 Aloitusvaihe

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

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 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 viivytystä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

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

Aloitusneuvottelu

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

6.2 Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen

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

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

Yleisötilaisuus

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

6.3 Kaavaehdotus

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

Yleisötilaisuus

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

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

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

6.5 Viranomaisyhteistyö

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

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

02/2020 Aloitusneuvottelu

03/2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

LUONNOSVAIHE

10/2020 Kaavaluonnos nähtäville ja yleisötilaisuus

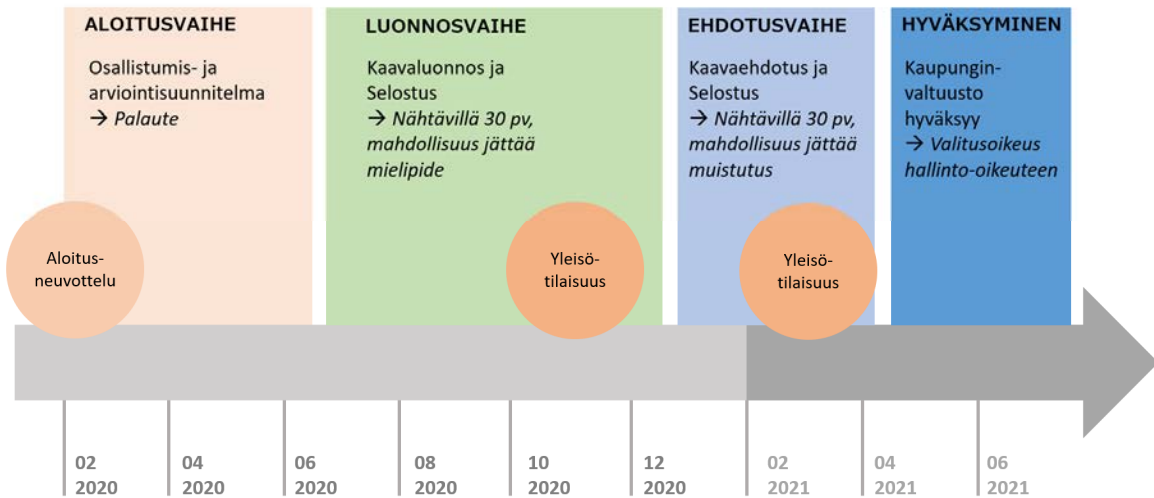
EHDOTUSVAIHE

04/2021 Kaavaehdotus nähtäville ja yleisötilaisuus

HYVÄKSYMINEN

06/2021 Kaavan hyväksyminen

KAAVAPROSESSI



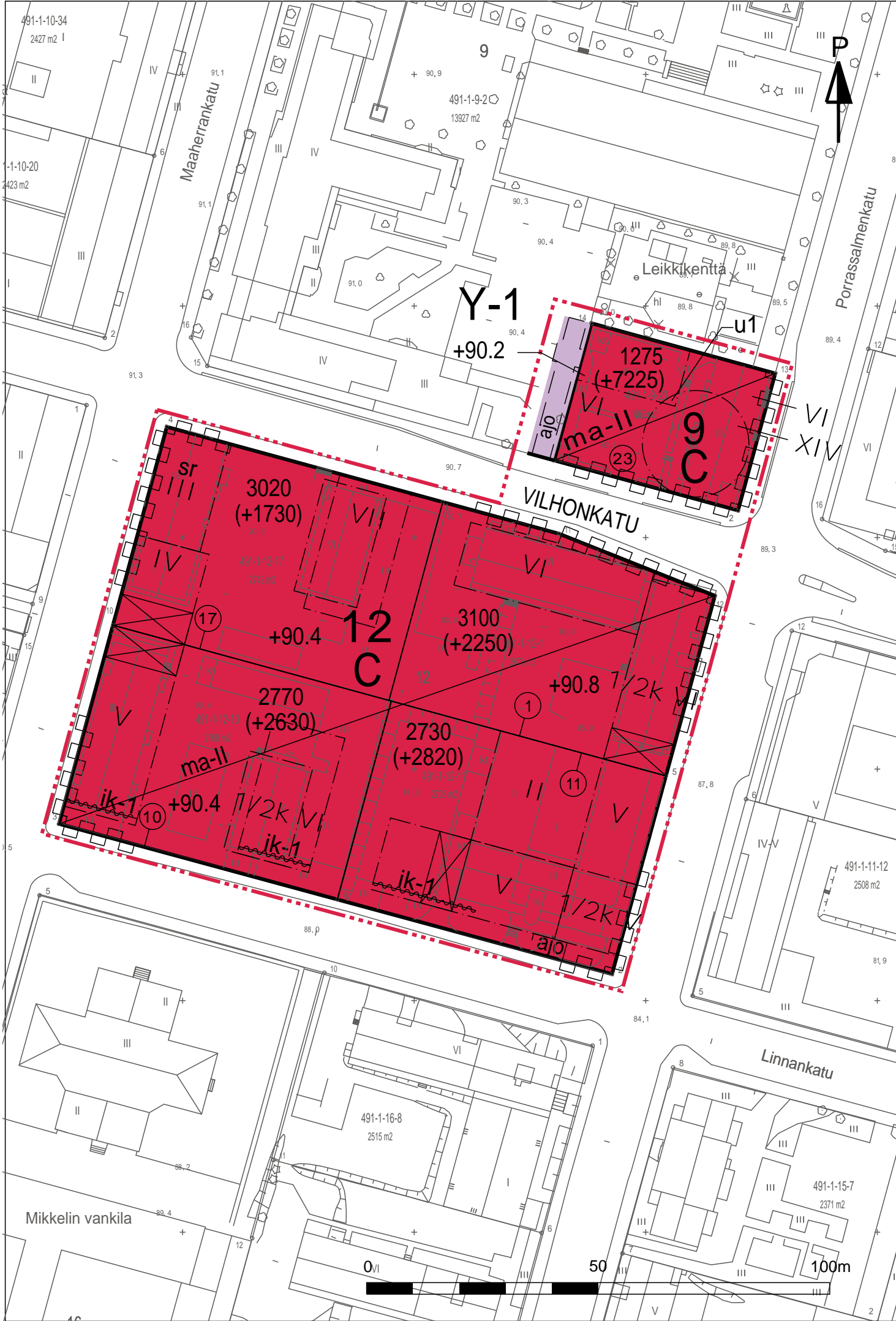
YHTEYSTIEDOT

MIKKELIN KAUPUNKI
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

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

RAMBOLL FINLAND OY
Kaavoitusyksikkö
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

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



491-1-10-34
2427 m² I

1-10-20
2423 m²

Y-1
+90.2

1275
(+7225)

3020
(+1730)

3100
(+2250)

2770
(+2630)

2730
(+2820)

+90.4

+90.8

+90.4

Mikkelin vankila

491-1-16-8
2515 m²

Linnankatu

491-1-15-7
2371 m²

0/v

50

100m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Keskustatoimintojen korttelialue.



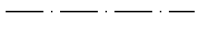
Yleisten rakennusten korttelialue.



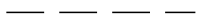
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



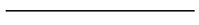
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



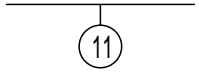
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitova tontin/rakennuspaikan raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

9

Korttelin numero.

VILHONKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa tutkittu lisärakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, joka edellyttää kaavamuutosta.

VI

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

1/2k VI

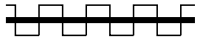
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa alarinteen kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+90.2

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

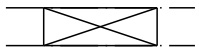


Maanalainen tila.

Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pääkäyttötarkoitukseen luettavia tiloja sekä pysäköintitiloja, porrashuoneita, väestönsuojan sekä varasto- ja teknisiä tiloja.

Tilat ja ajorampit saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maan alla olevien päällekkäisten kerrosten enimmäismäärän.

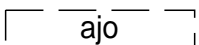


Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita tai parvekkaita niin, että niistä on suora näköyhteys vankilan piha-alueelle. Rajoitus koskee vain niitä tiloja ja kerroksia, joista avautuu suora näköyhteys vankilan piha-alueelle.

Katu.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Merkinnällä on osoitettu ajoyhteys piha- ja maanalaiseen pysäköintiin.

Sr

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Muutoksissa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

u-1

Uloke.
Ulokkeen ja maanpinnan väliin tulee jäädä vähintään 2,5 metriä vapaata korkeutta.

Rakennus, joka voidaan säilyttää kaavalla erilaiseksi osoitetusta uudesta rakennusala-alueesta huolimatta.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

YLEISTÄ

- 1 § Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.
- 2 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitien rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.
- 3 § Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.
- 4 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
- 5 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 6§ Aurinkokeräimiä ja -paneeleita saa sijoittaa rakennusten katoille. Niiden näkyessä RKY kohteen suuntaan (Mikkelin vankila) on pyydettävä lausunto kaupunkisuunnitteluviranomaisilta ja museoviranomaisilta.
- 7§ Mikäli rakennuksen tai rakenteen korkeus ylittää 30 m, on pyydettävä lausunto puolustusvoimilta ja Traficom:lta.
- 8§ Asemakaava sijoittuu I luokan 0649151 Pursiala pohjavesialueelle. Rakennushankkeissa tulee ottaa huomioon, että toiminta ei heikennä pohjaveden laatua.

ARKKITEHTUURI

- 9 § Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentamisen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen.
- 10 § Rakennuksia saa korottaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Korotus-/laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
- 11§ Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.
- 12§ Maantasokerrokseen sijoittuvien uudisrakennusten asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan korkeus tulee olla vähintään +1.8 metriä jalkakäytävän pinnasta, mikäli ikkuna on kirkasta lasia. Määräys ei koske maitolasi-, lasitiili- tms. ikkunaratkaisua.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

- 13§ Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerrosaluetta tai rakennusalan rajaa.
- 14§ Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinhuoneistossa.
- 15§ Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukasyhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojaa.
- 16§ Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

MELU

- 17§ Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenssitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

PIHA JA OLESKELUALUEET

- 18§ Asukkaille tulee järjestää viihtyisä ja laadukas oleskelupiha. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelu- ja leikkialueina, tulee istuttaa. Korttelin sisäpihojen rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Vahingoittumisalttiit merkittävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.
Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista. Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista.
- 19§ Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 15 m²/ asuinkerrosalan 100 m²/ kohti.

AUTOPAIKAT

- 20§ Alueella tulee suosia tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja.
- 21§ Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot

pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m²
maalaisena pysäköintitilana 1 ap / 150 k-m²

Palveluasunnot

Pihapysäköintinä 1 ap / 300 k-m²
Maalaisena pysäköintitilana 1 ap / 300 k-m²

Liikehuoneistot

Pihapysäköintinä 1 ap / 50 k-m²
Maalaisena pysäköintitilana 1 ap / 65 k-m²

Toimistot, ravintolat ja kokoukset

Pihapysäköintinä 1 ap / 70 k-m²
Maalaisena pysäköintitilana 1 ap / 85 k-m²

- 22§ Riittävä määrä autopaikoista, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. Tällaisen autopaikan on oltava vähintään 3 600 millimetriä leveä ja vähintään 5 000 millimetriä pitkä ja se on merkittävä liikkumisesteisen henkilön tunnuksella.
- 23§ Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- 24§ Rakennusvalvonnan luvalla osa velvoitepaikoista voidaan sijoittaa enintään 300 metrin etäisyydelle kiinteistöistä.
- 25§ Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia tai rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

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

HULEVESIEN KÄSITTELY

- 27§ Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja ohjata kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennusten katoilta tulevat puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee imeyttää maaperään.
- 28§ Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- 29§ Lumien varastointiin tulee varata tonteilla tilaa siten, että sulamisvedet ohjataan hulevesijärjestelmään ja rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

MIKKELI

ASEMAKAAVAEHDOTUS

1:1000

Korttelin 12 asemakaava muutos

Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan
(Savilahti) korttelia 12 ja osaa korttelista 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan
(Savilahti) kortteli 12 ja osa korttelista 9.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN
N:O 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET

MIKKELI 15.10.2021

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI

JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖ JA
KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

VIREILLE TULO

12.02.2020

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA

23.11.2021 §19

NÄHTÄVILLÄ

8.12.2021-14.1.2022

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA

17.9.2024 §90

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

30.9.2024 §244

NÄHTÄVILLÄ

9.10.-11.11.2024

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

XX.XX.202X §XX

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

XX.XX.202X §XX

LAINVOIMAINEN

XX.XX.202X

MIKKELI 15.8.2024

KAUPUNGINARKKITEHTI
ILKKA TARKKANEN

DNRO MliDno-2020-400

NUMERO

0989

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

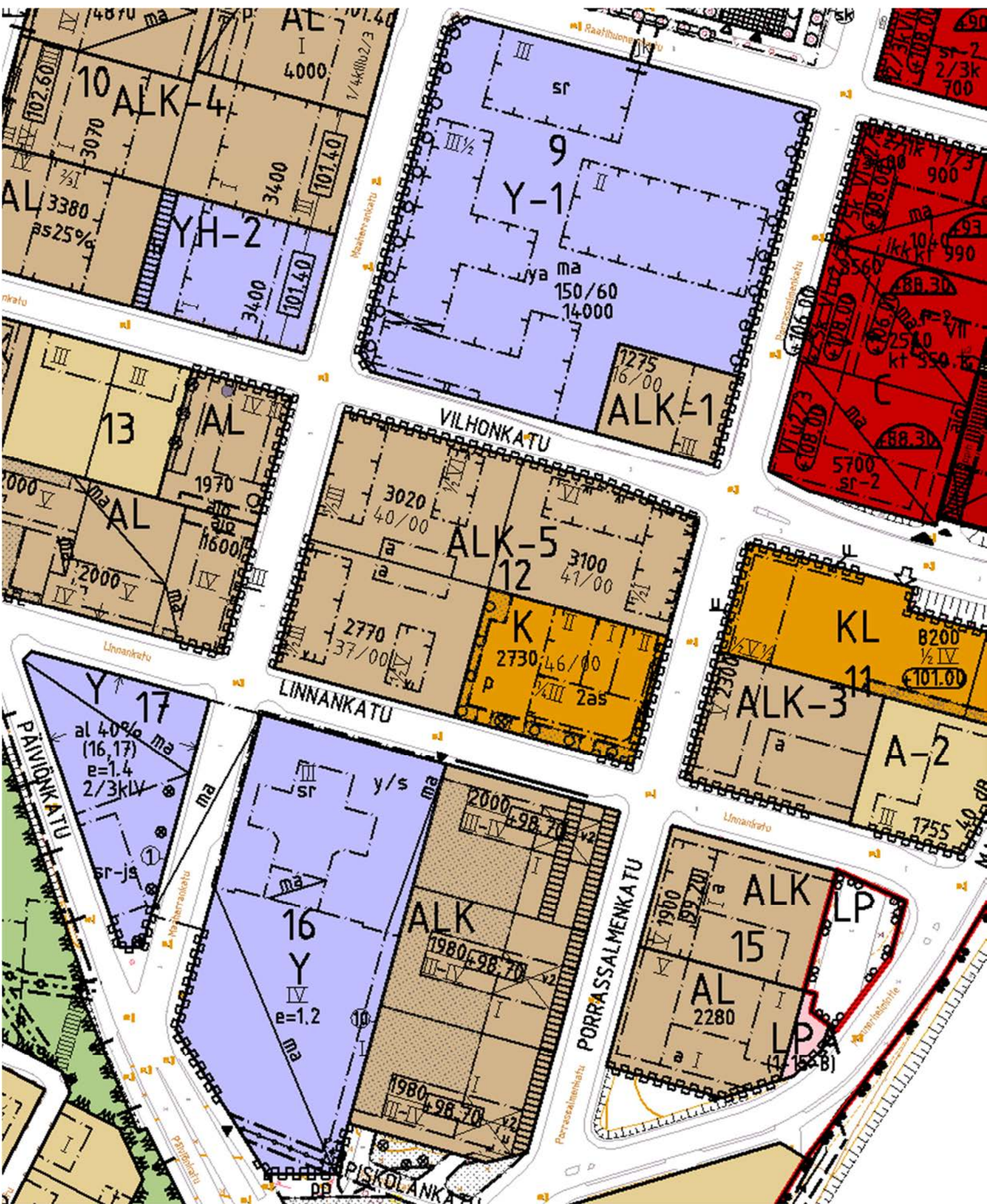
Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	17.09.2024
Kaavan nimi	Kortteli 12 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	0989
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3143	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3143

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3143	100,0	12895	0,98	0,0000	0
A yhteensä					-0,9450	-10165
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0184	1,4	0			
C yhteensä	1,2178	92,7	12895	1,06	1,2178	12895
K yhteensä					-0,2728	-2730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0781	5,9	0		0,0000	0
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	1	1165	1165	



KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavahankkeen kuluessa saatu palaute (tiivistelmät) ja kaavoittajan vastineet

SISÄLLYS

1. LUONNOSVAIHE.....	1
2. VIREILLETULOVAIHE.....	7

1. LUONNOSVAIHE

Kaavaluonnosaineisto nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022, vastineet 7.2.2022

<p>1. Etelä-Savon pelastuslaitos</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>2. Savonlinnan museo</p> <p>Luonnoksessa Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmatalo on osoitettu oikeutetusti sr-merkinnällä suojeltava rakennus. Kaavamääräykseen on hyvä lisätä, että rakennusta ei saa purkaa ja rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen tai alueellisen vastuumuseon lausunto. Rakennuksen 1960-luvun matalan lisäosan paikalle on osoitettu rakennusoikeutta 4-kerroksiselle talolle, joka on vanhaa osaa kerroksen korkeampi. rakennuksen vierustojen jättäminen nykyiselle tasolle toisi rakennuksen funktionaalisen arkkitehtuurin paremmin esille.</p> <p>Rakennusinventoinnin mukaan Vilhonkatu 8:lla ja 6:lla on vähintään maisemallista arvoa ja ne ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Kaavaluonnos ei edellytä kyseisten rakennusten purkamista. Varsinkin Vilhonkatu 6:n kohdalla</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Kaava-alueen talo- ja kiinteistöyhtiöillä on tavoitteena saada tonteille mahdollisimman suuret ja mahdollisimman yhdenmukaiset rakennusoikeudet. Mainitun kulmatalon (Toivakka) suojelua eivät kaavoituksen osallistuneet saman tontin toisen asuintalon (Aatuntalo) asukkaat pidä toivottavana, mutta siihen on silti kaavaratkaisussa päädytty inventoinnin tulosten ja viranomaisohjauksen perusteella. Rakennukseen myöhemmin toteutetun siipiosan kohdalle sijoitettava täydennysrakentaminen on tärkeää, jotta korttelin tonteilla mahdolliset rakennusoikeudet olisivat edes verraten lähellä toisiaan. Suojelua ei laajenneta koskemaan siipiosaa, vaan päinvastoin rakennusalat ulotetaan kiinni tonttien väliseen rajaan mahdollistaen tontin uudisrakennusten (jos sellaisia joskus toteutetaan) liittymisen suoraan pääty päätyä vasten.</p> <p>Kaava mahdollistaa rakennusten säilymisen nykyisellään, vaikka niitä ei asemakaavalla suojella. Jos Vilhonkatu 8 tontin suuri rakennusoikeus halutaan toteuttaa kokonaisuudessaan, edellyttää se</p>

rakennuksen torniosan säilyminen olisi suotavaa turvata vähintään rajaamalla rakennusala ja -oikeus nykyisen rakennuksen mittojen mukaan, mikä vaikuttaa kaavaluonnoksessa toteutuvan. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi käytetty rakennusoikeus rakennuskohtaisesti. Vilhonkatu 6:n inventointitietojen mukaan arkkitehti Eero Jokilehdon suunnittelema rakennus luokituu keskustan korkeimpiin kerrostaloihin, eikä keskustassa ole aivan vastaavan tyyppistä kapearunkoista lamelliratkaisuun perustuvaa tornitaloa. Sillä on katsottu olevan rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.

Selostuksessa on käyty läpi monia idealuonnoksia 3D-mallitarkasteluna, mutta kaavaluonnoskartasta ei ole omaa 3D-mallia tehty. Uudet maksimaaliset kerroskorkeudet ja massat istutettuna katunäkymään olisivat myös havainnollisia. Yleismääräysten määräys ”*uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen*” on tärkeä.

kuitenkin Aatuntalon rakennuksen purkamista ja korvaamista uudella L-muotoisella rakennuksella.

Vilhonkatu 6 osalla nykyinen rakennus on ajatuk-
sena säilyttää sellaisenaan myös uudisrakentamisen toteutuessa, sillä uudisrakentaminen on mahdollista sijoittaa Porrassalmenkadun varteen nykyisen yksikerroksisen rakennusosan paikalle.

Tiedot tonteilla nykytilanteessa toteutuneista rakennusoikeuksista lisätään kaavaselostukseen.

3D-malli päivitetään ja tarkennetaan. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen havainnollistamiseksi lisätään ehdotusvaiheen aineistoon siitä otetut renderöidyt näkymäkuvat.

3. Etelä-Savon Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavaselostuksessa on kuvailtu ansiokkaasti suunnittelualueen kaavoitushistoriaa, rakennuskannan kuvauskin on riittävä. Rakennusten kuvausten lisäksi tulee kaavaselostuksessa tuoda esille niiden kulttuurihistorialliset arvot.

Toivakan rakennus on kaavaluonnoksessa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr), mutta kaava mahdollistaa sen myöhemmin rakennettun siipiosan purkamisen ja korvaamisen 4-kerroksisella uudisrakennusmassalla. ELY-keskus kehottaa vakavasti vielä harkitsemaan siipiosankin suojelemista, sillä se on kaavan täydennysselvityksissä todettu oleelliseksi osaksi rakennuskokonaisuutta alkuperäisyytensä, historiallisen todistusvoimansa sekä historiallisen kerroksisuutensa takia.

Kaavoittajan vastine

Palaute selostuksesta merkitään tiedoksi. Maininta rakennusten inventoinneissa todetuista arvoista täydennetään vielä selostukseen lausunnossa mainitun mukaisesti.

Toivakan suojelua eivät kaavoituksen osallistuneet saman tontin toisen asuintalon (Aatuntalo) asukkaat pidä toivottavana, mutta siihen on silti kaavaratkaisussa päädytty inventoinnin tulosten ja viranomaisohjauksen perusteella. Rakennukseen myöhemmin toteutetun siipiosan kohdalle sijoitettava täydennysrakentaminen on tärkeää, jotta korttelin tonteilla mahdolliset rakennusoikeudet olisivat edes verraten lähellä toisiaan. Suojelua ei laajenneta koskemaan siipiosaa, vaan päinvastoin rakennusalat ulotetaan kiinni tonttien väliseen rajaan mahdollistaen tontin uudisrakennusten (jos sellaisia joskus toteutetaan) liittymisen suoraan pääty päätyä vasten.

Suunnittelualueen uudisrakentamista ja rakennusoikeuden merkittävää lisäämistä on tarkasteltu usein eri vaihtoehdoin sekä niitä havainnollistavin 3D-mallinnuksin, mikä antaa mm. osallisille hyvää informaatiota eri kaavavaihtoehtojen tonttikohtaisista massoitteluratkaisuista. Kaavaratkaisun perustelu ja vaikutusten arviointi edellyttävät kuitenkin vastaavien mallinnusten esittämistä myös ja ennen kaikkea valitusta kaavaratkaisusta. Koska kaavamuutosalue sijaitsee aivan Mikkelin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ydinkeskustan tuntumassa, on kaavan mahdollistamasta tilanteesta syytä laatia mallinnuksia siten, että niistä selviää näkyviä tulevista katujulkisivuista ainakin kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittävimmistä paikoista. Tarkastelu palvelisi myös yleiskaavan keskustatoimintojen alueen C-2 kaavamääräystä, jonka mukaan "täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta.

ELY-keskus toivoo, että Aatuntalon ja Vilhonkatu 6:n säilyttämistä vielä harkittaisiin - etenkin jälkimmäisen, jolle on vuosikymmenien varrella muodostunut varsin vakiintunut asema Mikkelin keskusta-alueen katukuvassa.

Lisäksi kaavamääräyksiä on syytä täydentää seuraavilla tavoilla:

- kaavan sr-merkintään tulee lisätä asianmukaiset suojelumääräykset.
- kaavaselostuksessa todetaan, että mikäli rakennuksen tai rakenteen korkeus ylittää 30 m, on pyydettävä lausunto puolustusvoimilta ja TRAFILTA (lentokorkeus). Tämä periaate on syytä lisätä kaavamääräyksiin.
- kaavamuutosalue sijoittuu pohjavesialueelle, jonka on syytä huomioida kaavan yleismääräyksissä.

3D-malli päivitetään ja tarkennetaan. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen havainnollistamiseksi lisätään ehdotusvaiheen aineistoon siitä otetut renderöidyt näkymäkuvat.

Kaava mahdollistaa rakennusten säilymisen nykyisellään, vaikka niitä ei asemakaavalla suojella. Jos Vilhonkatu 8 tontin suuri rakennusoikeus halutaan toteuttaa kokonaisuudessaan, edellyttää se kuitenkin Aatuntalon rakennuksen purkamista ja korvaamista uudella L-muotoisella rakennuksella. Vilhonkatu 6 osalla nykyinen rakennus on ajatuksena säilyttää sellaisenaan myös uudisrakentamisen toteutuessa, sillä uudisrakentaminen on mahdollista sijoittaa Porrassalmenkadun varteen nykyisen yksikerroksisen rakennusosan paikalle.

Kaavamääräykset täydennetään ehdotukseen lausunnossa esitetyn mukaisesti.

4. Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt suhtautuu kaupunkikeskustojen täydennysrakentamiseen sekä tarkoituksenmukaisesti joustaviin käyttötarkoituserkintöihin hyvin myönteisesti. Niin ikään kaupunkirakenteen kerroksellisuutta ja kulttuurihistoriallisia arvoja tukevat kaavamääräykset sekä asianmukaisesti perusteltu rakennussuojelu on kannatettavaa.

Kaavaluonnoksessa esitetty täydennysrakentaminen Linnankadun varrella sijoittuu vankilan välittömään läheisyyteen. Vankilan toiminnan ja turvallisuuden sekä vapautensa menettäneiden yksilönsuojan kannalta on erittäin tärkeää, että uudisrakennuksista ei muodostu näkemiä vankilan piha -alueille. Korttelin 12 tontilla 10 ko. asia on huomioitu kaavamääräyksellä. Määräys olisi kuitenkin syytä ulottaa ainakin tontille 11 sekä tarvittaessa laajemmaltikin niiltä osin, kun rakennuksista muodostuu näkemiä vankilan piha-alueille.

Jatkosuunnittelussa on tarkoituksenmukaista tarkastella joko 3D-mallin avulla tai muulla vaihtoehtoisella tavalla korttelin 12 osalta em. näkemien muodostumista. Tämän tarkastelun perusteella on edelleen mahdollista harkita vielä rakennusmassojen sijoittelua ja korkeuksia sekä mahdollisia teknisiä ja/tai rakenteellisia ratkaisuvaihtoehtoja näkemien estämiseksi. Tarkastelu hyödyttäisi myös uudisrakennusten asuntojen viihtyisyyden ja valoisuuden arviointia tilanteessa, jossa näkemärajoitteet on huomioitu.

Edellä kirjoitetun mukaisesti esitetään, että ennen asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelua ja -käsittelyä tulee Senaatti-kiinteistöjen kanssa neuvotella ja sopia kaavamuutoksen mahdollisista muutostarpeista tai vaihtoehtoisesti toimenpiteistä, joilla edellä mainitut haitat ratkaistaan.

Kaavoittajan vastine

Ratkaisua ja periaatteita yleisesti koskeva palaute merkitään tiedoksi.

Ko. määräys lisätään tontille 11 lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Kaavaehdotusaineisto toimitetaan Senaatti-kiinteistöille tarkistettavaksi ja kommentoitavaksi ennen sen nähtäville asettamista ja tarvittaessa pidetään erillinen neuvottelu.

Kaava mahdollistaa sinänsä monenlaisia rakentamisen mahdollisuuksia. Näkymien muodostumisen tarkempi tutkiminen kuuluu rakennussuunnitteluvaiheeseen. Kaavaselostuksen toteutussuunnittelun ohjausta koskevaan lukuun lisätään maininta näkymätarkastelujen ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa neuvottelemisen velvoitteista uudisrakentamista tarkemmin suunniteltaessa.

<p>5. Mikkeli-Seura</p> <p>Täydennysrakentaminen tarjoaa järkevästi suunniteltuna ja toteutettuna mahdollisuuden yhtenäistää korttelin nyt hieman epätasaista ilmettä.</p> <p>Tärkeää on siis, että lopputulos muodostaa harmonisen kokonaisuuden, joka istuu hyvin kaupunkikuvaan ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan.</p> <p>Toivottavaa olisi myös, että uudisrakentamisessa kerrosten määrät pysyvät maltillisina, jotta uudet ja/tai uudistetut rakennukset istuvat ympäröivään rakennuskantaan. Erityisesti on syytä huolehtia, ettei korttelin vanhin rakennus eli arkkitehti Tuovisen suunnittelema asuin- ja liikerakennus jää uudisrakennusten varjoon.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Esitetty kaavaratkaisu pyrkii huomioimaan palautteessa esitetyt asiat. Palaute merkitään tiedoksi.</p>
<p>6. As Oy Aatuntalo</p> <p>Asunto Oy Aatuntalon hallitus pitää Kiinteistö Oy Toivakan omistaman kiinteistösuojeluehdotusta erikoisena. Keskustan alueella on suoritettu useita rakennusten inventointeja lähivuosina, eikä tarve suojeluun ole niissä noussut esiin. Aiemmat rakennusinventoinnit, joissa ei nähty nyt esitettyä suojelutarvetta, huomioiden ja arvioiden sen taloudellista kielteistä vaikutusta, on perusteltua punnita intressejä uudestaan vastakkain.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Rakennuskohteiden suojelu tapahtuu asemakaavalla. Suojelutarve arvioidaan rakennuskohtaisesti kunkin kohteen historiallisten, kulttuurihistoriallisten, arkkitehtonisten, rakennusteknisten, kaupunkikuvallisten jne. ominaispiirteiden ja arvojen perusteella. Arvoihin ja suojelutarpeeseen ottavat kantaa alaan erityisesti perehtyneet viranomaiset.</p> <p>Suojelun taloudellista vaikutusta ei ole relevanttia suojelupäätöksen yhteydessä arvioida, sillä säilyvä ympäristö ja rakennushistoria on omiaan nostamaan koko alueen arvoa ja arvostusta, mikä saattaa jopa kompensoi mahdollisesti pienemmäksi jäävän rakennusoikeuden arvon. Lisäksi suojeltujen rakennusten korjauksiin on mahdollista anoa ja saada korjausavustuksia, toisin kuin uudiskohteille.</p>

Kiinteistö oy Toivakan omistuksessa olevan rakennuksen esittäminen suojeltavaksi on tontin omistavan asunto oy Aatuntalon näkökulmasta johtamassa kohtuuttomaan tilanteeseen. Tämä ehdotus estää käytännössä lisärakentamisen Aatuntalon omistamalla tontilla. Samalla pienee tavoite mahdollistaa täydennysrakentamista ydinkeskustan alueella. Syntyy myös tilanne, jossa maa-alueiden omistajat joutuvat eriarvoiseen asemaan.

Koska nyt valmistellaan tavoitteellista kaavaa vuosikymmenien aikajaksolle, pitäisi olla mahdollista nykyisen tilanteen estämättä kaavoittaa korttelin kaikille tonteille sama tehokkuus. Nyt esitetyssä kaavassa Asunto Oy Aatuntalon rakennusoikeus olisi 4750 kem² kun muille korttelissa on esitetty keskimäärin 5433,3 kem². Asunto Oy Aatuntalo esittää mielipiteenään, että nyt valmisteilla olevassa kaavassa Aatuntalon tontin rakennusoikeus olisi lähempänä korttelin muiden tonttien rakennusoikeutta.

Eri tonteilla on erilaiset kaavoitukselliset lähtökohdat: eri sijainti, eri naapurit, eri näkymät, eri korkeusasemat... Tätä ei voida pitää eriarvoistavana tekijänä vaan suunnittelun perusteena olevana ominaispiirteenä. Koska eri taloyhtiöt lähtevät tavoittelemaan lisärakennusoikeutta eri lähtökohdista, on luonnollista, että myös lopputuloksissa on eroja, vaikka kaavoituksessa tarkasteltaisiin samojen periaatteiden mukaisesti.

Ajatus siitä, että kaikille kohteille voitaisiin kaavoittaa lähtökohdista ja reunaehdoista välittämättä sama rakennusoikeus tai tehokkuus, on kestämätön ja monien yhteiskunnassamme yleisesti hyväksytyjen periaatteiden ja arvojen vastainen. Toisin kuin taloyhtiö esittää, useammassa viranomaistahojen lausunnossa on päinvastoin esitetty suojelun laajentamista ja rakennusoikeuksien pientämistä luonnosvaiheessa osoitetusta.

Palaute ei anna aihetta lisätä ko. kiinteistön rakennusoikeutta.

7. Yksityishenkilö

Yksityishenkilö on lähettänyt esityksen vaihtoehtoiseksi kaavaratkaisuksi koskien erityisesti As Oy Linnakartanon taloyhtiön ja sen naapuritonttien rakennusalueiden rajoja, lähinnä nykyisten korkeiden rakennusten kohdalla. Esityksessä rakennusalojen rajoja siirretään vähän Maaherrankadulle päin siten, että nykyiset parvekkeet voisivat olla rajan ulkopuolella. Jos ei käy niin siirretään lisää. Rakennusoikeus jäisi kaavaluonnoksen mukaiseksi, mutta nykyisiä rakennuksia ei uusi rakennusalueen rajaviiva (pistekatkoviiva) pilkkoiisi.

Kaavoittajan vastine

Kaavaluonnoksen ratkaisu mahdollistaa rakennusten säilymisen nykyisellään. Jos Linnakartanon tontin suuri rakennusoikeus halutaan toteuttaa kokonaisuudessaan, edellyttää se kuitenkin nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla. Kaavassa osoitettu rakennusalan raja koskee tilannetta, jossa vanha rakennus korvataan uudella – tällöin uudisrakennus tulee sijoittaa uuden rakennusalarajan mukaisesti.

Mikäli rakennusalan rajaa muutettaisiin ehdotetusti, mahdollistaisi se rakentaa tontille uudisrakennuksena joka suuntaan leveän pistetalon. Tätä ratkaisua ei kohteeseen kaupunkikuvallisista syistä toivota, ja siksi sitä ei ole haluttu myöskään löyhällä kaavaratkaisulla mahdollistaa.

Palaute merkitään tiedoksi, ei vaikutusta kaavaan.

<p>8. As Oy Porrassalmenkatu 10</p> <p>Taloyhtiö on tyytyväinen esitettyyn luonnokseen.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
--	---

2. VI REI LLETULOVAI HE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.2.-13.3.2020, vastineet 8.1.2021

<p>1. Etelä-Savon pelastuslaitos</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>2. Savonlinnan museo</p> <p>Suunnittelualue liittyy valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, korttelin 9 pohjoisosat kuuluvat hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön, eteläpuolella vankila on samoin valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava-alueella sijaitsevalle Vilhonkatu 6:n kerrostalolle kirjataan rakennushistoriallisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Rakennuskanta muodostaa kaavan alueelle kerroksellista kaupunkimiljöötä. Keskeisestä kaupunkirakenteellisesta sijainnistaan huolimatta suunnittelualue ei muodosta selkeää rajattua kaupunkikuvaa, rakennukset edustavat tyyllistä kirjavuutta, korkeusvaihtelut ovat suuria. Korttelin 9 tontilla 23 sijaitseva kerrostalo on osa hallinto- ja kirjastokorttelia, ollen samanaikaisesti ainoa ei-julkinen rakennus korttelissa.</p> <p>Rakentamisen määrän mahdollinen tehostaminen alueella täydennysrakentamisen keinoin on ymmärrettävä tavoite. Sijainti kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöväliässä asettaa haastavat lähtökohdat.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Suunnittelussa huomioidaan rakennuskannan kerroksellisuus ja rakennusperintö niin, etteivät kaavassa esitetyt ratkaisut vaaranna rakennuksiin liittyviä rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia arvoja. Kaavatyössä pyritään tunnistamaan korttelille ja yleisemminkin Mikkelin kaupunkikuvalle ja -rakenteelle ominaiset piirteet, kuten avoin korttelirakenne, ajallisesti kerroksellinen rakennuskanta sekä vaihtelevat kerroskorkeudet.</p>

<p>3. Etelä-Savon Elinkeino- liikenne- ja ympäristö-keskus</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutos-hankeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaavamuutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää riittäväällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeen OAS:n johdosta.</p> <p>Kuten OAS:ssa on hyvin tunnistettu, keskeisimmät välittömät ja välilliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja lähialueiden asukkaiden asumiseen. Vaikutusten arviointiin on käytössä hyvää lähtötietoa ja lisäksi laadittavat 3D- mallinnukset, riittävän kattavaa aluetta kuvaavina, antavat hyvää informaatiota eri vaikutusten arviointiin. Kaavamuutosalue sijoittuu keskeiselle paikalle Mikkelin ydinkeskustan eteläosiin, sen välittömässä läheisyydessä ovat valtakunnallisesti merkittävät RKY-alueet <i>Mikkelin hallitustori ympäristöineen</i> sekä <i>Mikkelin vankila</i>. Kaavamuutosalueella rakennusperintöarvoltaan huomioitavia kohteita ovat ainakin Vilhonkadun ja Maaherrankadun risteyksessä oleva asuin-liiketalo, joka selvästi edustaa 'kaupunkikivitalojen' perinnettä sekä Eero Jokilehdon suunnittelema kerrostalo Vilhonkatu 6:ssa. Alueen keskeisyys ja rakennuskanta huomioon ottaen kaavatyöyhteydessä tulee tehdä rakennusinventointi.</p> <p>OAS:ssa mainitun aloitusneuvottelun pitäminen alueen taloyhtiöiden/asukkaiden kanssa on kaavamuutoksen tavoite ja alueen keskeisyys huomioon ottaen oleellinen asia.</p> <p>Lausunnon antamiseen on osallistunut kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesso.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriallinen inventointi Maaherrankatu 7:ssa sekä Vilhonkatu 8:ssa. Lisäksi kaavatyössä huomioidaan yleiskaavaan liittyvät inventoinnit sekä muut selvitykset.</p> <p>Vuorovaikutus taloyhtiöiden edustajien/asukkaiden kanssa jatkuu läpi kaavaprosessin.</p>
---	---

<p>4. Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue</p> <p>Asemakaavamuutoksen sijainnin ja muutoksen vähäisyyden vuoksi asemakaavamuutoksella ei ole todennäköisesti vaikutuksia maanteihin. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen. Myöhemmistä kaavamuutoksen vaiheista ei tarvitse pyytää Pohjois-Savon ELY-keskukselta lausuntoa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>5. Mikkeli-Seura</p> <p>Mikkeli-Seuralla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta, ja se pitää hyvänä, että kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon asemakaavaa muutettaessa. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ovat keskeisiä Mikkelin kaupunkikuvassa, keskustan maisemassa ja osana kaupungin identiteettiä. Siksi Mikkeli-Seura toivoo niitä käytettävän lähtökohtina, joihin kaavamuutos ja täydennysrakentaminen sopeutetaan.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>



Mikkelin kaupunki

Asemakaavan muutoksen ja lisärakennusoikeuden vaikutukset kiinteistöveron määrään

KPMG Oy Ab

19.04.2022

Asian tausta

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

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

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

1 Maapohjan arvostamisesta kiinteistöverotuksessa yleisesti

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

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

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

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

Laskentaperusteet vahvistetaan vuosittain *Verohallinnon päätöksellä rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista*.

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

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

2 Rakennusoikeuden vajaakäytön vaikutus maapohjan arvostamisessa

2.1 Sääntely

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

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

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

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

2.2 Asiaa koskevaa oikeuskäytäntöä

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

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

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

2.3 Verohallinnon ohje

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

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

kiinteistöverotuksessa. Laki on luonnollisesti ensisijainen oikeuslähde suhteessa Verohallinnon ohjeisiin.

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

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

3 Yhteenveto ja johtopäätökset nykyisen sääntelyn puitteissa

Yhteenvetona ja johtopäätöksinä edellä esitetystä voidaan todeta:

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

kuitenkin virheelliseen tulkintaan oikeuskäytännöstä ja on sinänsä haastettavissa.

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

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

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

4 Miten Mikkelin kaupunki voi vaikuttaa kiinteistöveron tasoon nykysääntelyn puitteissa?

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

Jokaisen kunnan on vahvistettava vähintään kolme kiinteistöveroprosenttia:

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

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

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

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

5 Kiinteistöverouudistuksen vaikutukset arvostamisessa

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

Uudistuksen keskeisinä piirteinä voidaan nostaa esiin seuraavat seikat:

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

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

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



Ota yhteyttä

Jouko Tuomi
Tax Senior Manager
020 760 3672
jouko.tuomi@kpmg.fi

Pauli Liiri
Tax Director
020 760 3397
pauli.liiri@kpmg.fi

www.kpmg.fi

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

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

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

Tontin 12 eteläjulkisivuilla ikkunoita ei avata vankilan suuntaan, vaan asuntojen pääsuunnat ovat itään ja länteen. Asunnoista voidaan avata esimerkiksi suunnatut parvekkeet tai viherhuoneet, joista ei auvadu näkymäsuuntaa vankilan pihalle, mutta joilla saadaan huoneille lisää suunnattua ikkuna-alaa. Parvekkeen eteläsuuntausta voidaan peittää näkymäesteellä. Porrashuoneista ja aputiloista voidaan avata esimerkiksi lasitiiliset sumennetut valoaukot etelään.

Tontin 11 eteläjulkisivulla asuntojen suuntaus länteen vankilan pihalle voidaan peittää näkymäesteellä.



Mikkeli, korttelin 12 asemakaavan muutos

Näkemätutkielma 17.2.2023 mittakaava 1:1000

Arkkittehtitoimisto Jussi Partanen www.arkjp.fi

