MIKKELI

1016

MliDno: 2023-381

**Mikkelin kaupunki**
**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue/**
**Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne**
**PL 33, 50101 Mikkeli**

**Kalle Räinä**
**Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525**
**s-posti: kalle.raina@mikkeli.fi**

# PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS

## Kaavaselostus 7.3.2025

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

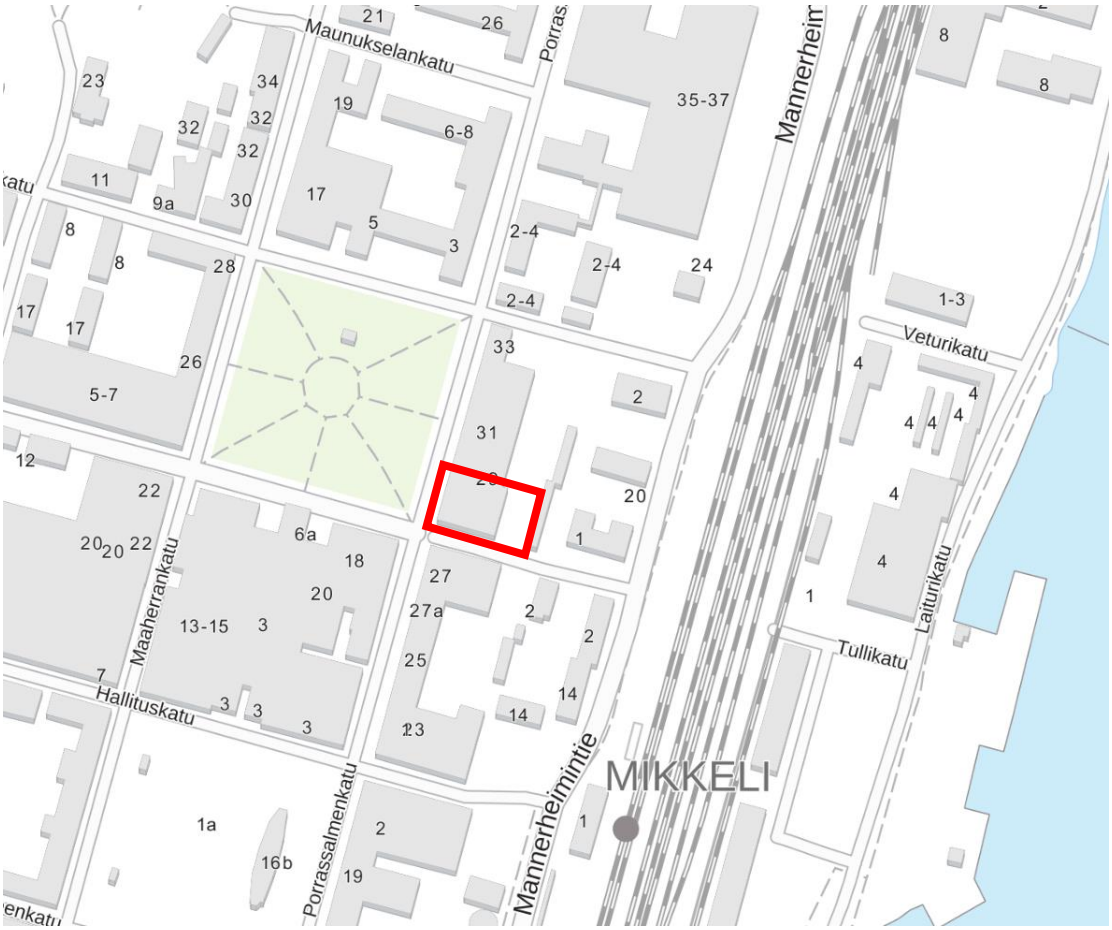
## 1.1 Tunnistetiedot

<table>
<tr><td colspan="2">Kaavan nimi<br>Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutos</td></tr>
<tr><td>Kaavan laatija<br><br>Mikkelin kaupunki<br>Asumisen ja toimintaympäristön palvelu-alue / Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne<br><br>PL 33, 50101 Mikkeli<br><br>Kalle Räinä<br>Asemakaavapäällikkö<br>kalle.raina@mikkeli.fi<br>puh. 044 794 2525</td><td><br><br>Lukkaroinen Arkkitehdit Oy<br>Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu<br><br>Satu Fors<br>arkkitehti, YKS 583<br>satu.fors@lukkaroinen.fi<br>puh. 050 368 1673<br><br>Heini Kaskela<br>arkkitehti SAFA, YKS 534</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kaavan vireilletulo<br>Asemakaavan muutos on tullut vireille 17.5.2023. Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kaavan hyväksyminen<br>Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.2025 §<br>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.2025 §</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kaavan voimaantulo<br>Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x</td></tr>
</table>

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Kaava-alueen pinta-ala on 2410 $m^2$.




*Kuva 1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus opaskartalla (Kartta: Mikkelin karttapalvelu)*

### 1.3 Kaavan tarkoitus

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

# SISÄLLYSLUETTELO

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

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet ..... 22
4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen ..... 23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 23
5.1 Kaavan rakenne ..... 23
5.1.1 Mitoitus ..... 23
5.1.2 Palvelut ..... 23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 23
5.3 Aluevaraukset ..... 24
5.3.1 Korttelialueet ..... 24
5.4 Kaavan vaikutukset ..... 24
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ..... 24
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan ..... 26
5.4.3 Vaikutukset ilmastoon ..... 26
5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ..... 27
5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... 27
5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 28
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset ..... 28
5.7 Nimistö ..... 31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ..... 31
6.3 Toteutuksen seuranta ..... 31

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3 Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
Liite 4 Porrassalmenkatu 29 rakennusinventointi
Liite 5 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 6 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
Liite 7 Varjostustutkielmat (videomuodossa)
Liite 8 Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

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

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot |
|---|
| Maanomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen 6.2.2023. |
| Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 7.2.2023. |
| Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa ilmoituksessa 17.5.2023. |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 17.5.2023. (AKL 62 ja 63 §) |
| Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 5.6. – 5.8.2024 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunkikehityslautakunnassa 21.5.2024 § 54. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 2 kpl ja saatiin lausuntoja 4 kpl. |
| Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.11.2024 – 10.1.2025 välisen ajan (AKL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 5.11.2024 § 115. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 1 kpl ja saatiin lausuntoja 4 kpl. |
| Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.2025 § |
| Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2025 § |
| Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x. |

## 2.2 Asemakaava

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

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja virkistys

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

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita virkistykseen soveltuvia puistoja. Pohjoispuolella on Naisvuori, joka on vesi- ja näkötorneineen Mikkelin keskeisimpiä matkailukohteita. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Kirkkopuisto. Keskusta-alueen monipuoliset liikuntapalvelut sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä. Puolen kilometrin etäisyydellä sijaitsevat muun muassa urheilupuisto ja Naisvuoren uimahalli. Lähimmät ulkoilureitit sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä luoteessa Kalevankankaan retkeilyalueella ja lounaassa Urpolan luonnonsuojelualueella.

### 3.1.3 Vesistöt ja vesitalous

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

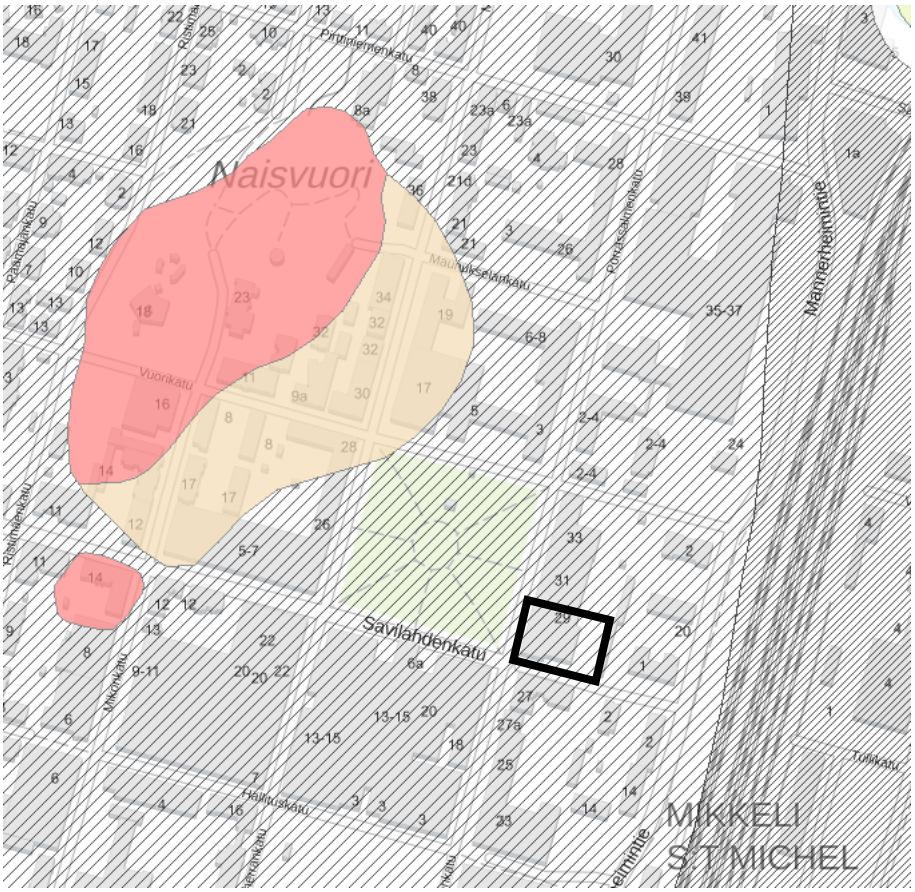
Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aluetta koskee määräys *"Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve."* Suunnittelualue on tällä hetkellä rakennettu täyteen, eikä alueen maaperään imeydy hulevesiä.

### 3.1.4 Korkeussuhteet ja maaperä

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

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

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




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

### 3.1.5 Yhdyskuntarakenne ja asutus

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

Yhden tontin kattavalla suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole asuntoja.

### 3.1.6 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue kuuluu kaupungin ruutukaava-alueeseen ja sijaitsee keskustassa kattavan palvelutarjonnan ja työpaikkojen äärellä. Mikkelin keskussairaala sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Tori, kauppakeskukset ja rautatieasema sijaitsevat alle 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee päiväkoteja, peruskoulun ala- ja yläkoulu sekä lukio.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin toimisto- ja liiketilaa.

### 3.1.7 Liikenne ja kunnallistekniikka

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

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

Alue on liitetty kunnallistekniseen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoon

### 3.1.8 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

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

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

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

**Arvokkaat kulttuuriympäristöt**

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

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

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

### 3.1.9 Muinaisjäännökset

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

### 3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

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

### 3.1.11 Maanomistus

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

## 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

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

### 3.2.2 Maakuntakaava

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

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

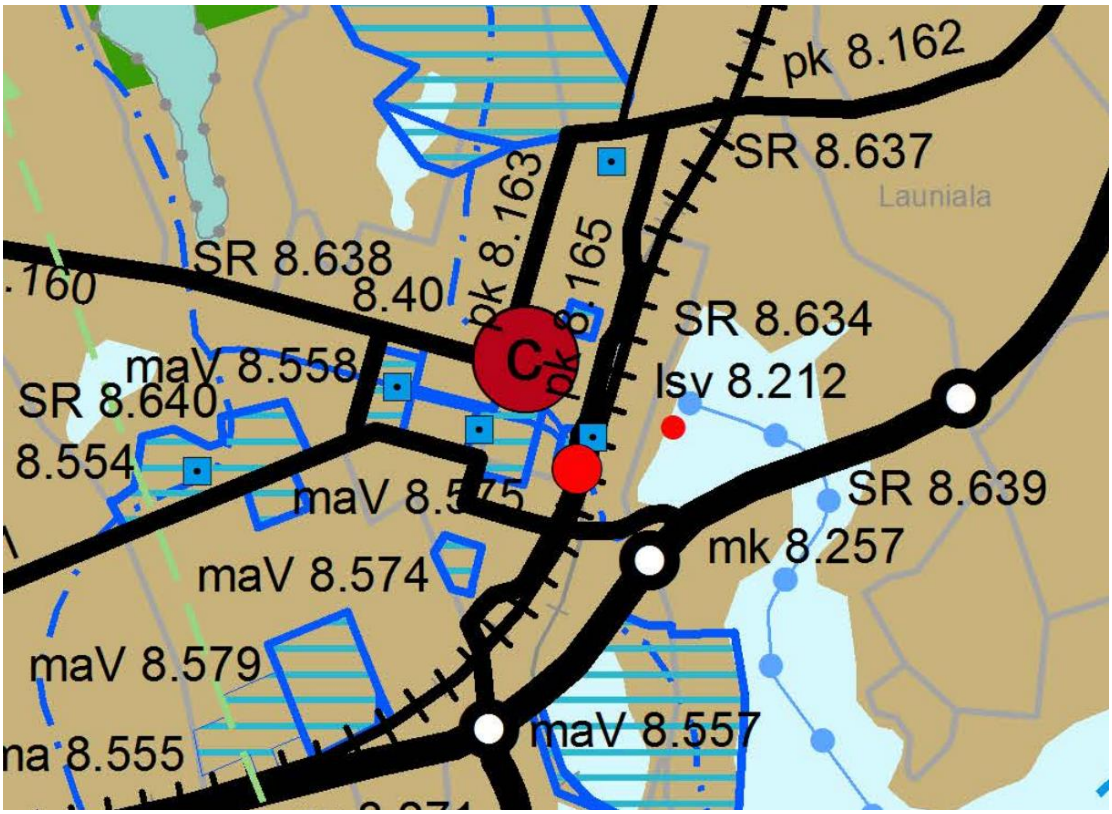
Etelä-Savon maakunnassa on käynnistetty **3. vaihemaakuntakaavan** laatiminen vuonna 2021 ja **4. vaihemaakuntakaavan** laatiminen vuonna 2023.

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

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

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä. Merkinnällä osoitetaan kantatiellä 72 Hiirolassa ja valtateillä 5 Joroisissa sijaitsevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeet. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

> *Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa meluherkkiä toimintoja tai esterajoituksia aiheuttavia korkeita rakennelmia. Alueen maankäytössä on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimine lausunto.*




*Kuva 7 Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.*

### 3.2.3 Yleiskaava

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

**Kartta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus**

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

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

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

**Kartta 2: Liikenne**

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

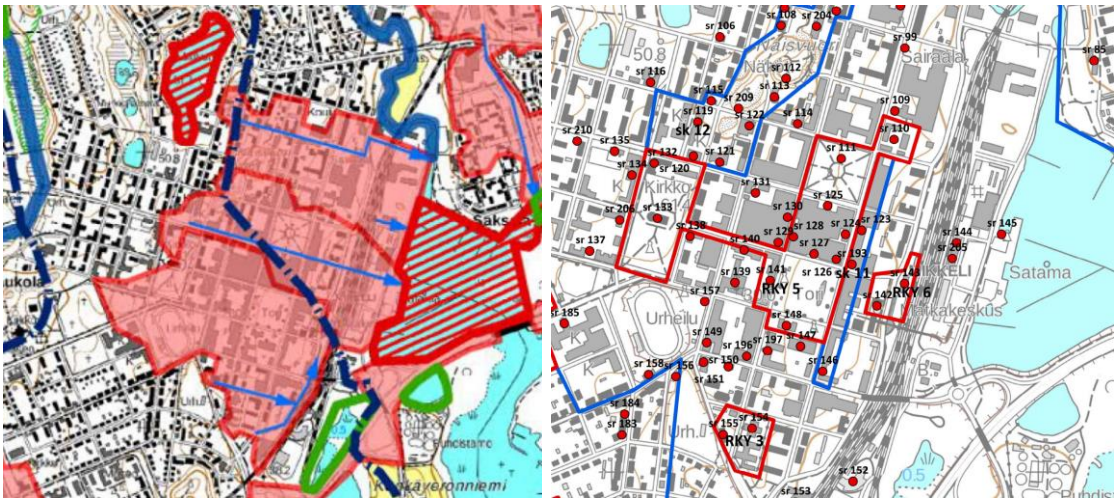
Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten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

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

| | Toteutus pihapysäköintinä | Toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena |
|---|---|---|
| Asunnot | 1 ap/130 k-m2 | 1 ap/150 k-m2 |
| Palveluasunnot | 1 ap/300 k-m2 | 1 ap/300 k-m2 |
| Liikehuoneistot | 1 ap/50 k-m2 | 1 ap/65 k-m2 |
| Toimistot, ravintolat ja kokoustilat | 1 ap/70 k-m2 | 1 ap/85 k-m2 |

**Kartta 4: Vesitalous**

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




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

**Kartta 5: Kulttuuriympäristö**

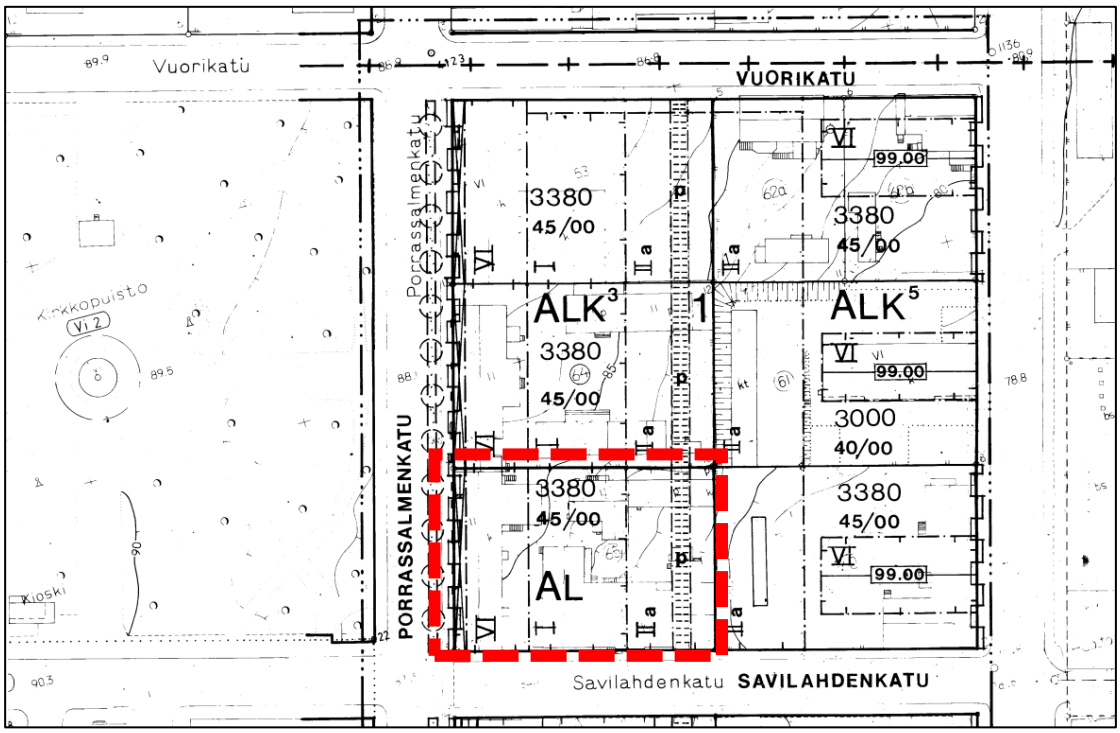
Suunnittelualue sisältyy **kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen**. Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa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

Lisäksi suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

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

### 3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 25.3.1977 hyväksytty asemakaava (Savilahti 1. kaup. osa kortt. 1 ja 3 sekä niihin liittyvät katualueet). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen suurin sallittu kerrosluku on porrastettu niin, että Porrassalmenkadun varrella sallitaan enintään 6 kerrosta, tontin keskiosassa yksi kerros ja tontin takaosan autosäilytyspaikan rakennusalalla kaksi kerrosta. Rakennusoikeutta tontilla on 3380 k-m$^2$. Korttelin 1 Porrassalmenkadun puoleisten tonttien takaosan läpi on merkitty tontin osa, jonka kautta tulee voida järjestää naapuritontin pysäköinti- ja huoltoajo. Yhteys on sitova, mutta paikka ohjeellinen.




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

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

### 3.2.6 Pohjakartta

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

### 3.2.7 Rakennuskiellot

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

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja on tehnyt Mikkelin kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 6.2.2023.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 7.2.2023.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat

- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
    - Kaupungin hallintokunnat
        - rakennusvalvonta
        - ympäristöpalvelut
        - kaupunkiympäristö
    - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
    - Etelä-Savon pelastuslaitos
    - Savonlinnan museo
- Mikkelin vesilaitos
- Etelä-Savon Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset

### 4.3.2 Vireilletulo

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

### 4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

**VE1: Pysäköintilaitos säilytetään**

Vaihtoehdossa 1 tutkittiin, onko tontilla sijaitseva pysäköintilaitos mahdollista säilyttää. Suunnitelmassa on osoitettu noin 6000 k-$m^2$ rakentamista kahteen rakennusmassaan, joista toinen sijaitsee koko tontin leveydeltä Porrassalmenkadun varrella ja toinen on pistetalomassa Savilahdenkadun varrella. Kaikki autopaikat on sijoitettu olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.

Vaihtoehdossa 1 hyvää on

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

Vaihtoehdossa 1 huonoa on

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

*Kuva 11 Viitesuunnitelmavaihtoehto 1*

**VE2: Kaksi samansuuntaista rakennusmassaa**

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

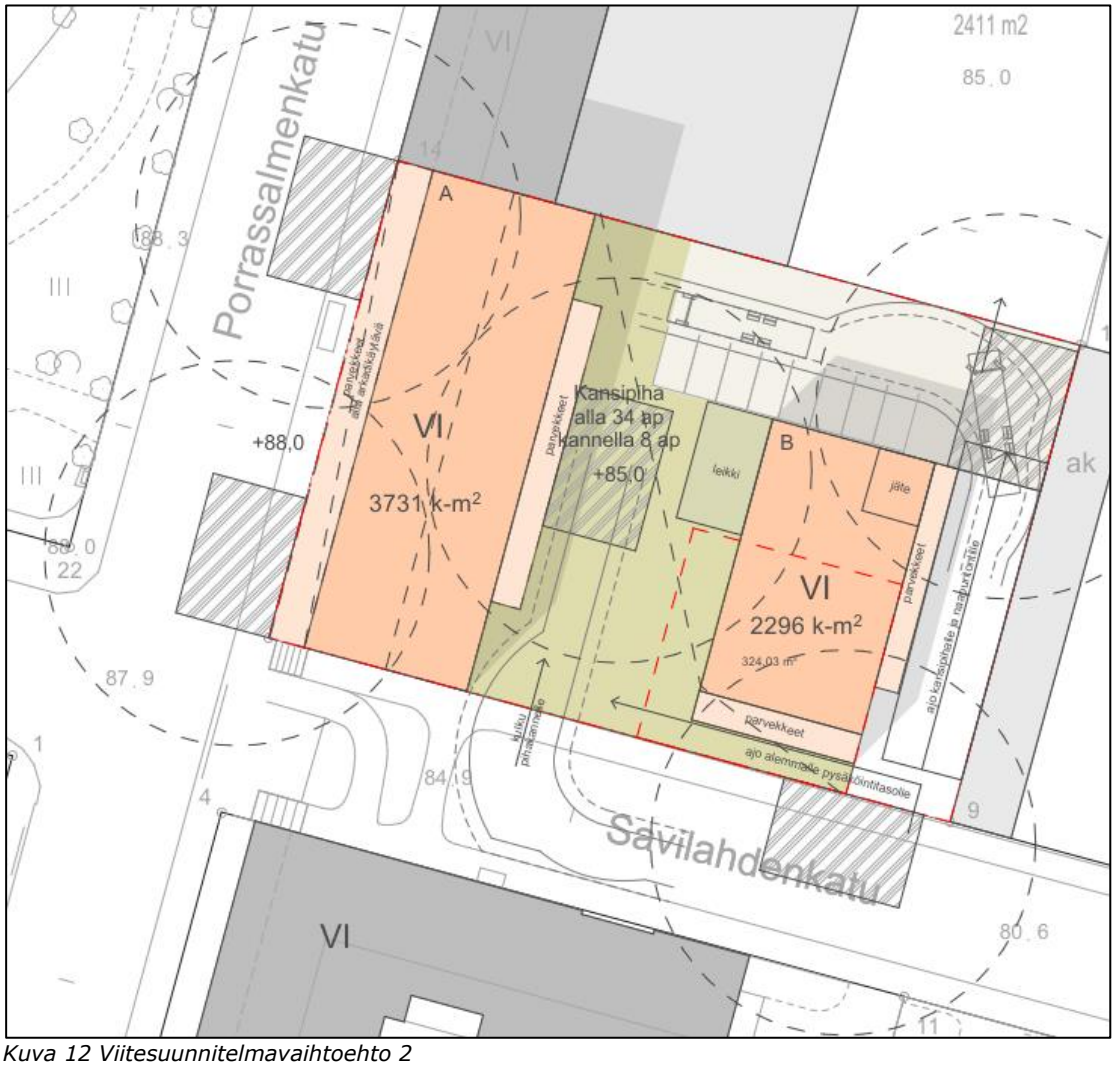
Vaihtoehdossa 2 hyvää on

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

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

Vaihtoehdossa 2 huonoa on

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




*Kuva 12 Viitesuunnitelmavaihtoehto 2*

**VE3: Rakennukset L-muodostelmassa**

Vaihtoehdossa 3 uudisrakennukset on suunniteltu kahteen rakennusmassaan, joista toinen rajaa Porrassalmenkatua ja toinen Savilahdenkatua. Rakentamisen määrä on noin 5600 k-m$^2$. Autopaikat on sijoitettu suurimmaksi osaksi kansipihan alle, mutta myös pihakannella on autopaikkoja. Ajo pihakannen päälle on osoitettu tontin takaosata kuten nykyäänkin, koska sen kautta on järjestettävä ajoyhteys naapuritontille. Ajo pihakannen alle on Savilahdenkadun puoleisen rakennuksen alta.

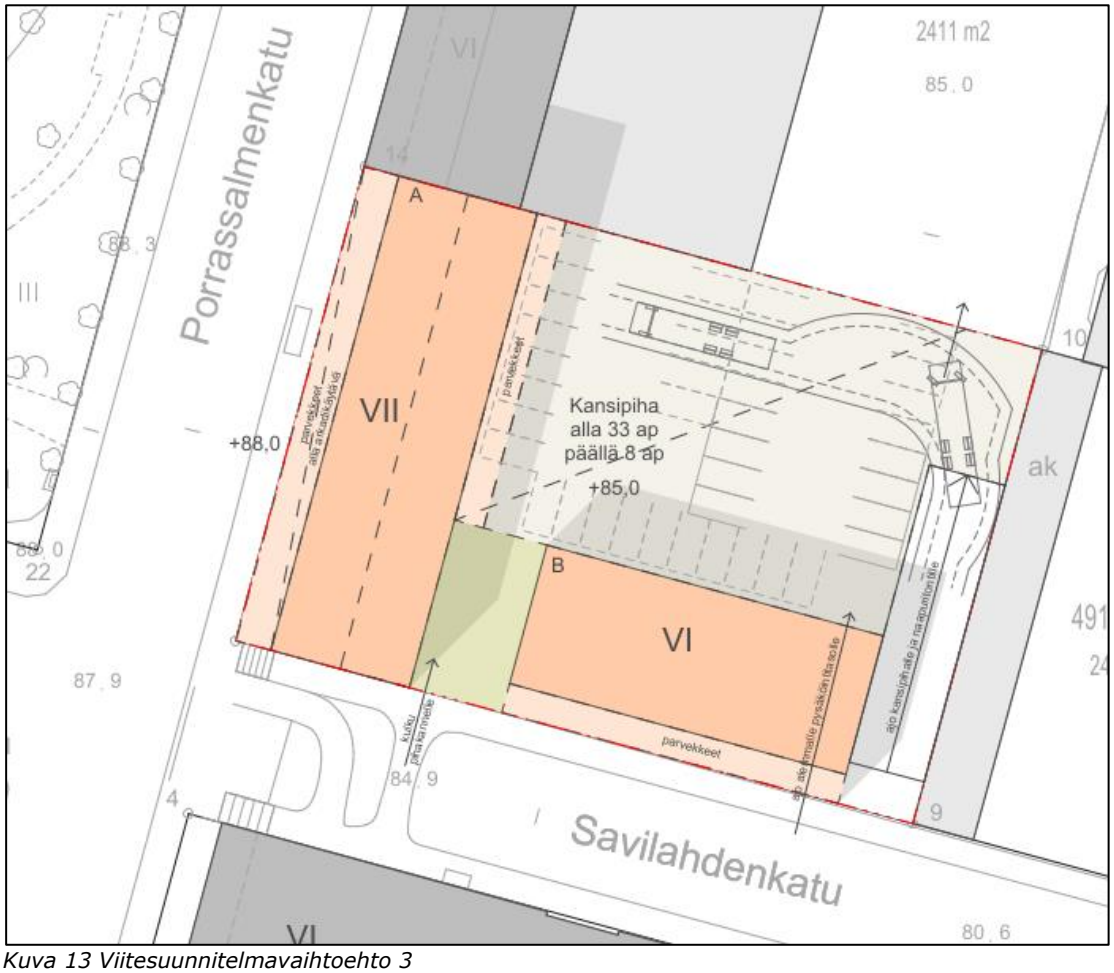
Vaihtoehdossa 3 hyvää on

- Rakennukset rajaavat katutilaa kauniisti ja ovat massoiltaan selkeitä

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

Vaihtoehdossa 3 huonoa on

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




*Kuva 13 Viitesuunnitelmavaihtoehto 3*

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

### 4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

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

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavakarttaan on Savilahdenkadun puolelle lisätty ohjeellinen rakennusala kiinteistömuuntamolle.
- Kaavaratkaisun varjostusvaikutuksia naapurikiinteistöihin on tutkittu tarkemmin ja tarkastelut on liitetty kaava-aineistoon.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Porrassalmenkadun puoleiselle julkisivulle on lisätty merkintä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta, joka vastaa naapurirakennuksen vastaavaa korkeusasemaa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

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

#### 5.1.1 Mitoitus

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

#### 5.1.2 Palvelut

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

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

**Keskustatoimintojen korttelialue - C**

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

Tontin rakennusoikeus on 5600 k-m$^2$. Tontilla on kaksi rakennusalaa, joista Porrassalmenkadun puoleinen tulee rakentaa kiinni rakentamisalueen rajaan. Porrassalmenkadun puoleiseen rakennuksen kerroskorkeus on pääosin ½kVIu¾, eli rakennukseen saa rakentaa maan päälle kuusi kokonaista kerrosta ja yhden vajaan ullakkokerroksen. Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen. Rakennus sijoittuu rinteeseen, ja kellarikerrokseen saa alarinteen puolelle sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja. Alarinteen puoleiseen rakennukseen saa rakentaa enintään kahdeksan kerrosta. Koko tontin alalle saa lisäksi rakentaa maanalaista tilaa, johon voidaan sijoittaa auto- ja pyöräpysäköintiä ja muita aputiloja. Ajoyhteys maanalaisiin tiloihin tulee järjestää tontin kaakkoiskulmasta Savilahdenkadun suuntaista ajoluiskaa pitkin. Tontin itäreunasta on osoitettu ajoyhteys naapuritontille ajantasakaavan mukaisesti.

Korttelialueen pysäköintinormi perustuu kantakaupungin osayleiskaavaan 2040.

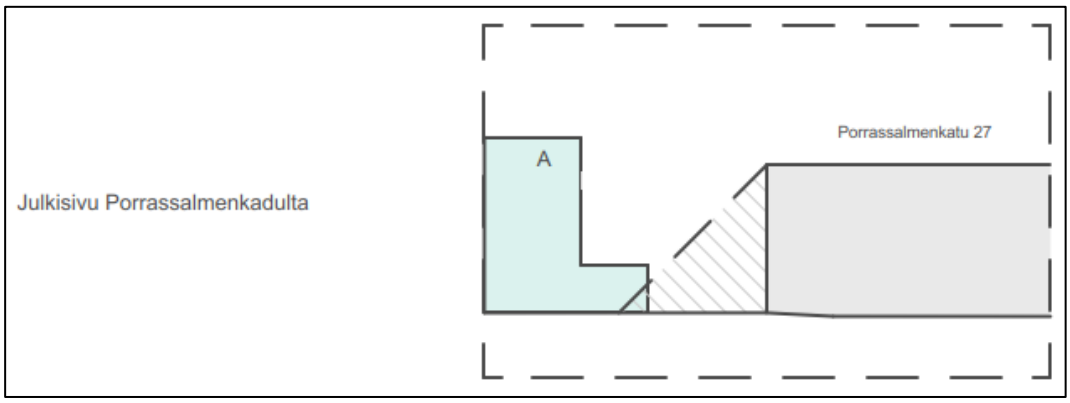
## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

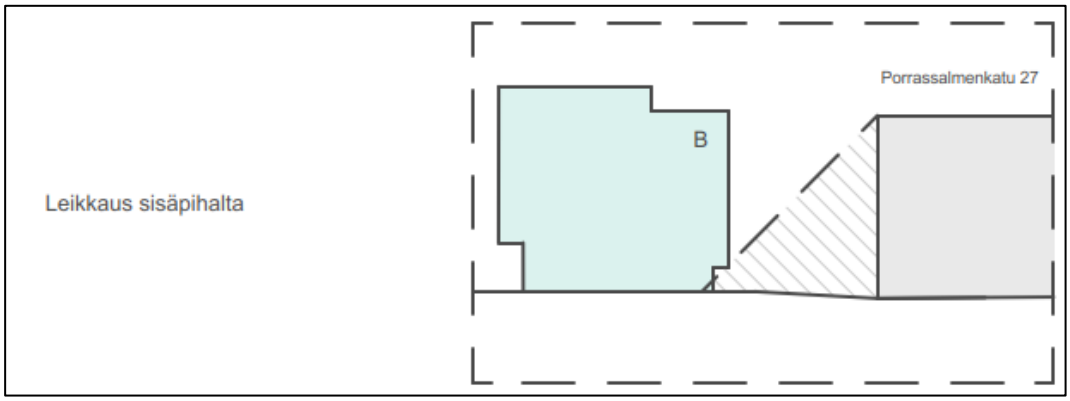
Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen Mikkelin ydinkeskustaan. Keskusta on elinympäristönä viihtyisä ja toimiva eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Palvelut ovat asuntoja lähellä ja liikkuminen kestävillä kulkumuodoilla helppoa. Lasten elinympäristönä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

Kaavamuutoksella on vaikutuksia suunnittelualueen viereisten kortteleiden asukkaiden elinympäristöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin itäosaan aikaisempaa korkeamman rakennuksen rakentamisen, mikä muuttaa viereisten kerrostalojen asuntojen ikkunanäkymiä. Uuden rakennuksen julkisivu sijaitsee 20-30 metrin etäisyydellä lähimmistä asuinrakennuksista. Vanhojen rakennusten purkamisesta ja uusien rakentamisesta aiheutuu alueella lyhytaikaista häiriötä.

Iltaisin matalalta paistavan auringon aikaan uusi rakennus varjostaa Savilahdenkatu 1 asuinrakennuksen julkisivua. Savilahdenkatu 1 asuinrakennus sijaitsee lähes suoraan suunnittelualueen länsipuolella, minkä vuoksi uusien rakennusten varjostusvaikutukset kohdistuvat suurimmillaan sen itäpäädyn julkisivuun. Rakennuksen itäjulkisivulla on asuntojen ikkunoita ja parvekkeita. Varjostusvaikutusten havainnollistamiseksi suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä on tehty Archicad-varjoanalyysiohjelmistolla videomuotoisia varjostustarkasteluja, jotka ovat (sähköisen) kaava-aineiston liitteenä 7. Tarkastelun perusteella vaikutukset ovat suurimmillaan syksyllä ja kevättalvella, kun aurinko paistaa iltapäivästä iltaan matalassa kulmassa. Valoisaan aikaan kesällä ja pimeimpään aikaan talvella vaikutukset ovat vähäisempiä. Muutos nykyiseen verrattuna kohdistuu iltapäivään ja alkuiltaan, kun auringonsäteet ulottuvat Porrassalmenkadun varrella sijaitsevan rakennuksen yli. Tämän rakennuksen sijainti tai korkeus ei muutu nykyisestä.




*Kuva 14 Savilahdenkadun lounaispuolella osoitteessa Porrassalmenkatu 27 on 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Tontinkäyttösuunnitelman mukaisen A-talon osalta olemassa olevan asuinkerrostalon olosuhteet eivät merkittävästi muutu, sillä auringonvalon suunta on etelästä Porrassalmenkatu 27 takaa.*




*Kuva 15 Viitesuunnitelman mukainen alapihalle sijoittuva B-talo aiheuttaa muutoksia Porrassalmenkatu 27 ikkunanäkymiin. Uusi rakennus sijoittuisi noin 20 metrin etäisyydelle nykyisestä rakennuksesta. Varjostusvaikutusta uudella rakennuksella ei ole.*

*Kuva 16 Ote varjostustarkastelusta, tilanne 1. syyskuuta. Suunnittelualueen kaakkoispuolella osoitteessa Savilahdenkatu 1 on 7-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka ikkunanäkymiä viitesuunnitelman mukainen B-talo muuttaa. Uusi rakennus sijoittuisi noin 30 metrin etäisyydelle nykyisestä rakennuksesta. Uusi rakennus sijoittuu olevan rakennuksen länsipuolelle, eli uusi rakennus varjostaa iltaisin matalalta paistavan auringon aikaan Savilahdenkatu 1:n julkisivua.*

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, ja hulevedet tullaan johtamaan kaupungin hulevesiverkostoon samaan tapaan kuin nykyäänkin. Hulevesien imeyttäminen maaperään tontilla ei ole mahdollista, koska tontille ei muodostu maanvaraista pihaa. Hulevesiä on kuitenkin mahdollista viivyttää tontilla, ja niiden määrää voidaan vähentää esim. viherkatoilla ja pihan kasvipeitteisillä alueilla.

### 5.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ELY-keskuksen kehittämän ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) avulla. Arvioinnin tulosten mukaan kaava-alueen sijoittuminen nykyistä yhdyskuntarakennetta tukevasti antaa hyvät mahdollisuudet kaavan ilmastokestävään toteuttamiseen. Kaavan vahvuutena on rakentamisen sijoittuminen rakennetulle kaupunkialueelle, mikä voi edesauttaa metsien hiilinielujen säilymistä toisaalla. Alueen sijoittuminen Mikkelin keskustaan mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käyttämisen sekä virkistymisen ja viihtymisen kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaavan heikkouksia ilmaston kannalta ovat arvioinnin perusteella hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, uusiutuvan energian hyödyntäminen ja ilmastonmuutokseen varautuminen. Kaavaratkaisu perustuu purkavaan uudisrakentamiseen, eikä kaavassa ole määrätty vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttämisestä. Nykyisten rakennusten säilyttämistä on tutkittu, mutta suunnittelussa on vertailujen kautta päädytty nykyisten rakennusten purkamiseen. Kaavassa ei anneta määräyksiä kiertotalouden edistämisestä, mutta rakennuksen omistaja on perustanut työryhmän tutkimaan purettavien rakennusosien uusiokäyttöä. Rakentamisen vähähiilisyys tulee huomioiduksi toteutusvaiheessa Rakentamislain 38 §:n kautta.

Ilmastonmuutokseen varautuminen on monilta osin haastavaa yhden tontin alueelle rajoittuvassa kaavamuutoksessa. Uusiutuvan energian osalta hankkeessa on mahdollista lähinnä rakennukseen integroitujen aurinkopaneelien rakentaminen.

Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on kaavaselostuksen liitteenä 8.

### 5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

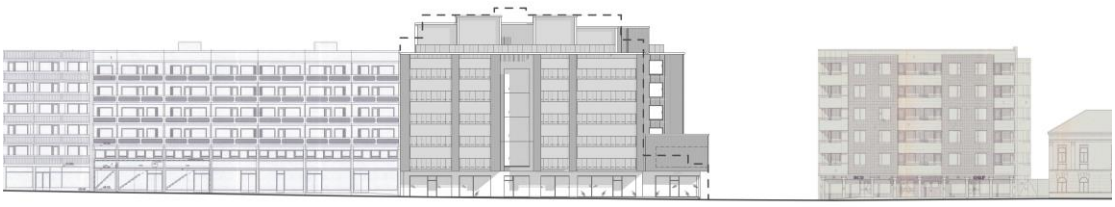
### 5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

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

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

### 5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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



*Kuva 17 Uuden kaavan mahdollistama esimerkinomainen rakennusmassa sovitettuna Porrassalmenkadun katujulkisivuun. Uuden rakennuksen räystäslinja sopeutuu 6-kerroksisiin naapurirakennuksiin, sillä ylin kerros on sisäänvedetty. Alimmassa kerroksessa naapurirakennuksen arkadikäytävä jatkuu ja*

*parvekkeet ovat samassa linjassa. Kuvaan on merkitty katkoviivalla tontilla nykyisin sijaitsevan rakennuksen hahmo.*

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

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

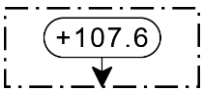
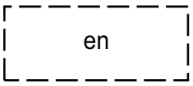
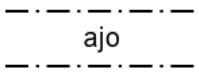
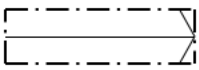
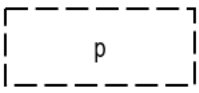
Uuden asemakaavan mahdollistama idänpuoleinen rakennusmassa on kaupunkikuvassa uusi, sillä sen paikalla sijaitsee nykyisin yksikerroksista rakentamista. Alarinteen puoleinen rakennus jää kuitenkin merkittävien katunäkymien taustalle, eikä sen rakentamisella ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

| | |
|---|---|
| C | Keskustatoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoiminnoille, hallintoon, asumiseen ja hoiva-asumiseen. |
| | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| | Osa-alueen raja. |
| | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
| 1 | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |

| | |
|---|---|
| 1 | Korttelin numero. |
| 5600 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä |
| VIII | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| ½kVI | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. |
| VIu¾ | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasalla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. |
|  | Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. |
| | Rakennusala. |
| | Ohjeellinen rakennusala. |
| | Maanalainen tila. |
|  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon. |
| | Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
|  | Ajoyhteys. |
|  | Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka. |

**C KORTTELIALUE**

1 § Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta sopeutuvat ympäristöönsä. Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.
2 § Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.

3 § Porrassalmenkadun puoleisen rakennuksen maantasokerroksen pinta-alasta vähintään 40 % tulee olla liike-, palvelu-, toimisto- tai muuta niihin verrattavissa olevaa tilaa.
4 § Porrassalmenkadun puolella rakennuksen 1. kerroksen julkisivun tulee olla samassa linjassa naapuritontin rakennuksen kanssa. Ylin kerros tulee toteuttaa Porrassalmenkadun puolella sisäänvedettynä.

**PYSÄKÖINTI**

5 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot:
Pihapysäköintinä 1 ap/130 k-m2
Maanalaisena pysäköintitilana 1 ap/150 k-m2

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

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

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

6 § Tontilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
7 § Tonttialueen järjestelyissä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Polkupyöräpaikkoja on varattava asuinrakennuksille vähintään 1 ppp/30 k-m2. Liike-, toimitila- ja palvelurakennuksille tulee varata vähintään 1 ppp/50 k-m2. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on oltava sisätiloissa tai suojattuna katoksin.

**PIHA- JA OLESKELUALUEET**

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

**KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA**

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

**YLEISMÄÄRÄYKSET**

13 § Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.
14 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitin rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.

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

### 5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Mikkeli | **Täyttämispvm** | 18.10.2024 |
| **Kaavan nimi** | Porrassalmenkatu 29 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | L - lautakunta | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 17.5.2023 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 1016 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,2410 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,2410 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2410** | **100,00** | **5600** | **2,32** | **0,0000** | **2220** |
| **A yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2410 | -3380 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 0,2410 | 100,0 | 5600 | 2,32 | 0,2410 | 5600 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2410** | **100,00** | **5600** | **2,32** | **0,0000** | **2220** |
| **A yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2410 | -3380 |
| AL | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2410 | -3380 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 0,2410 | 100,0 | 5600 | 2,32 | 0,2410 | 5600 |
| C | 0,2410 | 100,0 | 5600 | 2,32 | 0,2410 | 5600 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

1016

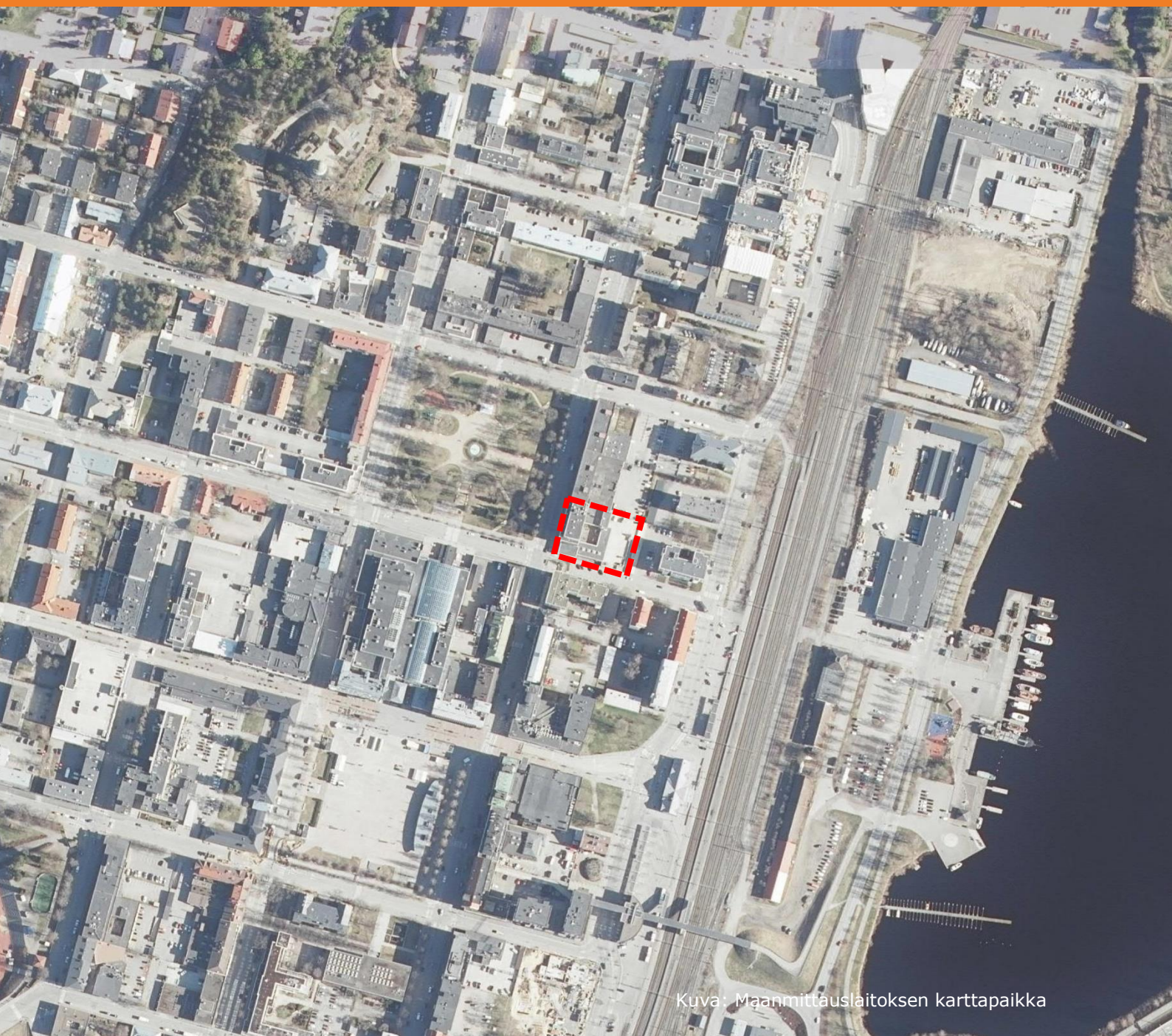
MliDno 2023-381

**Mikkelin kaupunki**
**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /**
**Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne**
**PL 33, 50101 Mikkeli**

**Kalle Räinä**
**Asemakaavapäällikkö p. 0447942525**
**S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi**

# PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2023, päiv. 21.5.2024



Kuva: Maanmittauslaitoksen karttapaikka

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

# 1. SUUNNITTELUALUE

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

# 2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

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

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta.

# 3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

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

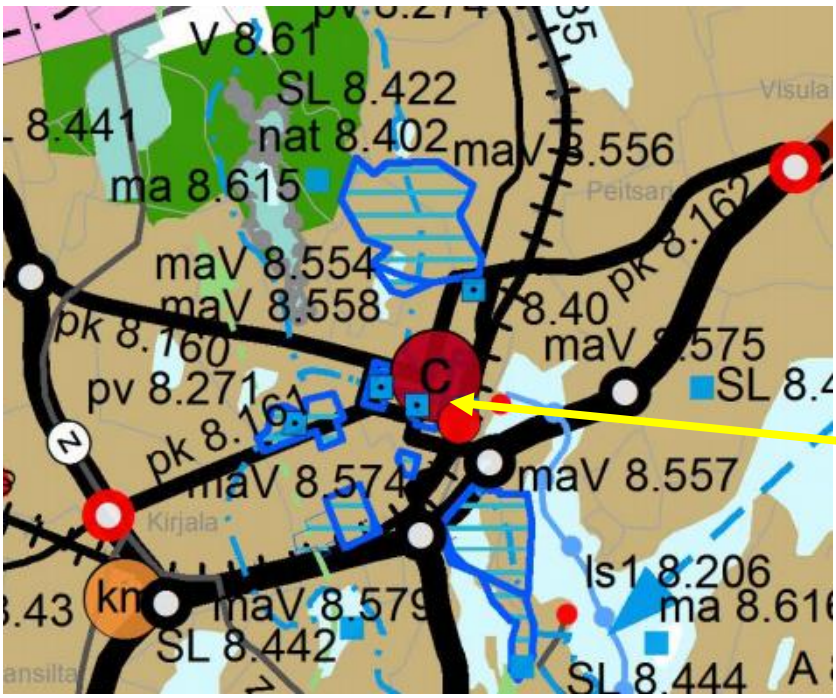
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

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

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

## 3.1 Maakuntakaava

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




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

### 3.2 Yleiskaava

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

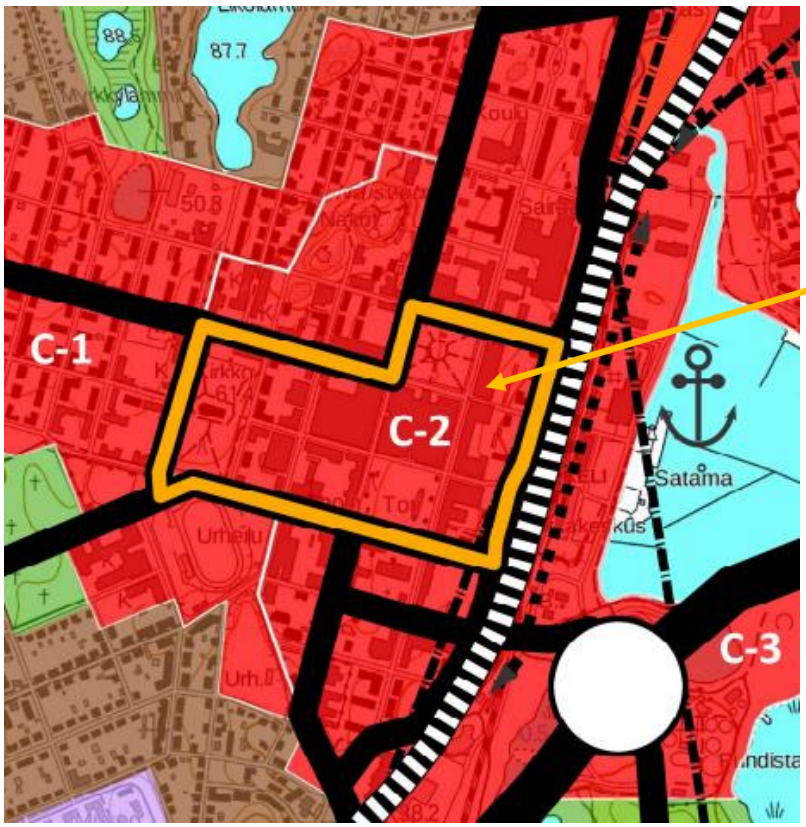
Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan ydinkeskustan keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomioita sen toimivuuden, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen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

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

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

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

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



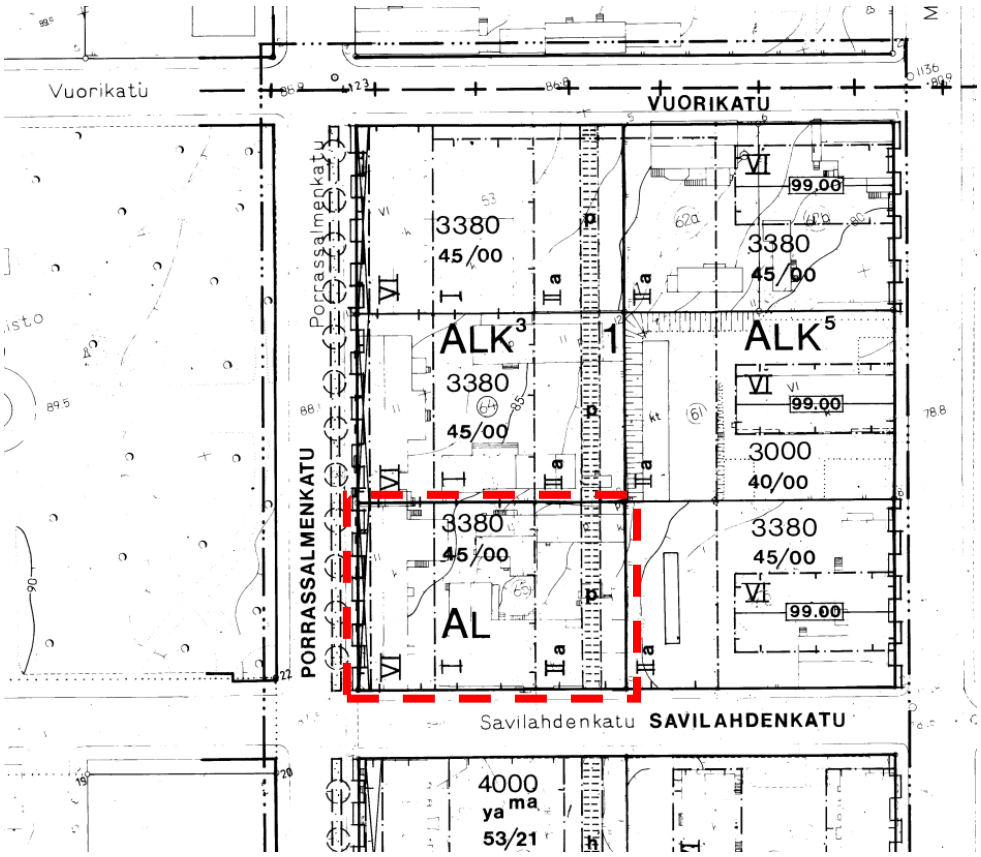

*Suunnittelualueen sijainti.*

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

### 3.3 Asemakaavat

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

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




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

### 3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

### 3.5 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus.

# 4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

## 4.1 Vaikutusten arviointi

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

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

## 4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:
- Kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.

# 5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

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

# 6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

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

## 6.1 Aloitusvaihe

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

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

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

## 6.2 Valmisteluvaihe

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

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

## 6.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotusta ja keskustellaan osallisten kanssa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

## 6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

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

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

**EHDOTUSVAIHE**

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

**HYVÄKSYMINEN**

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

## YHTEYSTIEDOT

**Mikkelin kaupunki**
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Kalle Räinä

Asemakaavapäällikkö

p. 044 794 2525

**Lukkaroinen Arkkitehdit Oy**
Satu Fors

p. 050 368 1673

satu.fors@lukkaroinen.fi

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT
puh. +358 8 888 3300 toimisto@lukkaroinen.fi
Kauppurienkatu 12B
90100 OULU
Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki
Linnankatu 49 kon 3.
20100 Turku

Pysäköintinormit

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

5300 k-m² = 35 ap

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

300 m² = 5 ap

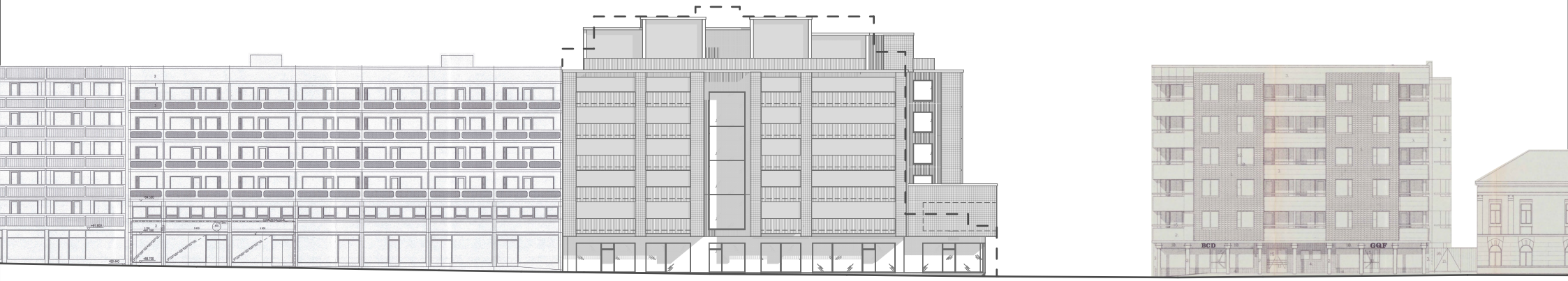
(huom. autopaikkalaskelmissa kerrosalasta ei ole vähennetty käytäviä, aukkoja tai teknisiä tiloja, jotka voivat vähentää autopaikkavaatimusta)

Viitesuunnitelma, Tontinkäyttösunnitelma, 1:500

# Porrassalmenkatu 29 akm

7.3.2025

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT
puh. +358 8 888 3300 toimisto@lukkaroinen.fi
Kauppurienkatu 12B
90100 OULU
Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki
Linnankatu 49 kon 3.
20100 Turku




Viitesuunnitelma, Katujulkisivu Porrassalmenkadulta, 1:500

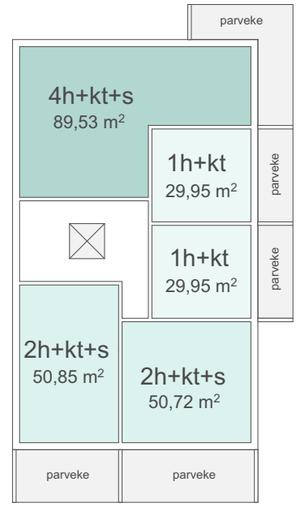
# Porrassalmenkatu 29 akm

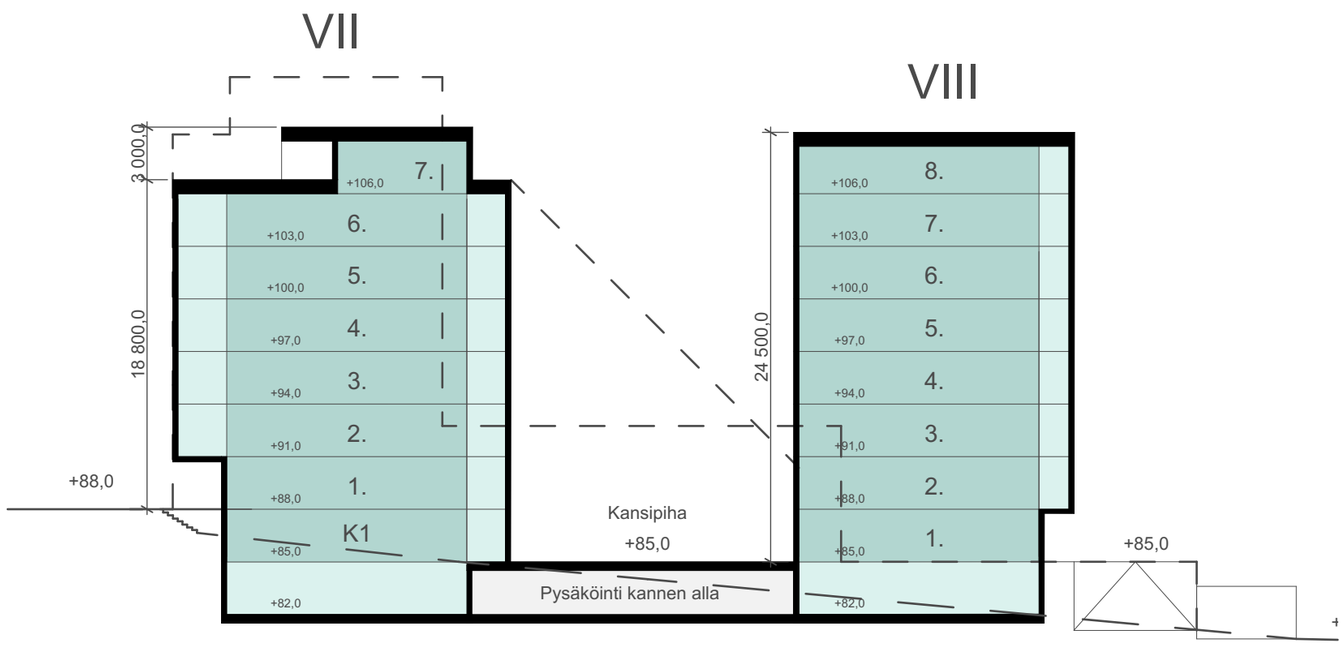
7.3.2025

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT
puh. +358 8 888 3300 toimisto@lukkaroinen.fi

Kauppurienkatu 12B
90100 OULU
Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki
Linnankatu 49 kon 3.
20100 Turku

Asuntojakauma,
peruskerros




Viitesuunnitelma, Leikkaus ja asuntojakauma, 1:350

Porrassalmenkatu 29 akm

7.3.2025

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

puh. +358 8 888 3300 toimisto@lukkaroinen.fi

Kauppurienkatu 12B
90100 OULU

Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki

Linnankatu 49 kon 3.
20100 Turku

Viitesuunnitelma, Havainnekuva yläviistosta

# Porrassalmenkatu 29 akm

7.3.2025

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

puh. +358 8 888 3300 toimisto@lukkaroinen.fi

Kauppurienkatu 12B
90100 OULU

Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki

Linnankatu 49 kon 3.
20100 Turku

Viitesuunnitelma, Katunäkymä Savilahdenkadulta,

# Porrassalmenkatu 29 akm

7.3.2025

MIKKELIN KAUPUNKI, PORRASSALMENKATU 29

# RAKENNUSINVENTOINTI

6.5.2023

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

Mikkelin kaupunki, Porrassalmenkatu 29, rakennusinventointi

Oulussa 6.5.2023

## Tilaaja

Kiinteistö Oy Mikkelin Porrassalmenkatu 29
c/o Pohjola Vakuutus Oy

## Tekijät

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

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

## Rakennuspiirustukset

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

## Asemakaava

Mikkelin kaupungin karttapalvelu

## Kartat

Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot
Mikkelin kaupungin karttapalvelu

## Valokuvat

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

## Haastattelut

Newsec, kiinteistöpäällikkö Hannu Nurmen haastattelu 13.9.2023 ja kierros kohteessa

## Kannen kuva

Kohde Savilahdenkadulta kuvattuna kesällä 2023

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

# 1 PERUSTIETOLOMAKE

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

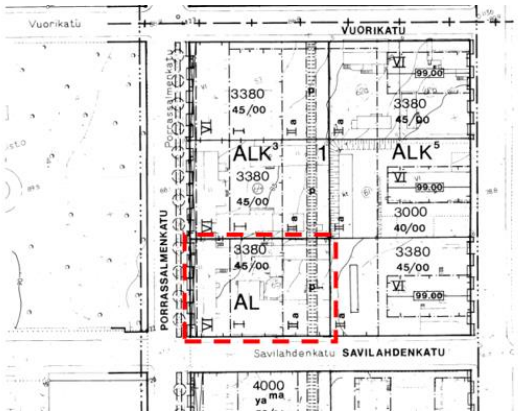
# SISÄLLYSLUETTELO

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

# 2 JOHDANTO

## 2.1 Työn taustaa

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




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

## 2.2 Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos

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

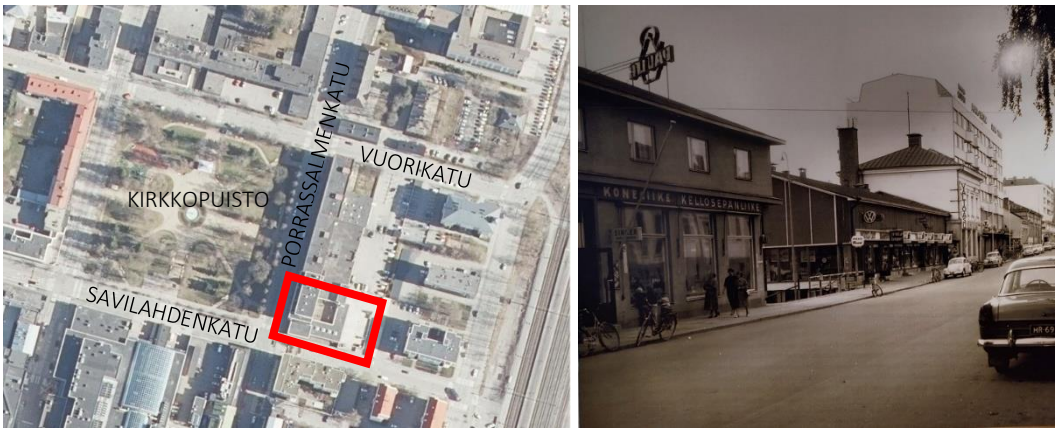
Valmisteilla olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumispainotteiseksi keskustakortteliksi. Asemakaavatyössä tutkitaan vaihtoehtoja maankäytön tehostamiseksi. Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun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

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

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

# 3 LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUS YMPÄRISTÖSSÄÄN

## 3.1 Inventointialue




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

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

Kirkkopuisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Mikkelin hallitustoriin ympäristöineen. Alueen asemakaavan laati yli-intendentti C. L. Engel vuonna 1837.[2] Kirkkopuisto ja sen soittolava sekä Mikkelin keskussairaalaan vanhat rakennukset ovat olennaisessa roolissa Porrassalmenkadun ja Vuorikadun katunäkymissä. Kirkkopuiston puusto peittää paikoin Porrassalmenkatu 29 rakennuksen näkymistä puistosta kesäaikaan katsottaessa.

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

## 3.2 Porrassalmenkatu 29 rakennus

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

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

[3] Mikkelin keskustan alueen kaavarunko 1974, Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen. https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2018/10/KANTA_OYK_LIITE_9_Rakennetun_ymparistön_kehitys.pdf (luettu 21.12.2023) Kaavarungon tavoitteita olivat *muun muassa riittävän tilan varaaminen kaupunkiseudun mittakaavassa merkittäville kaupallisille palveluille, turvata monipuolinen rakenne mahdollistamalla keskusta-asuminen sekä liikenteen toimintaedellytysten parantaminen muun muassa ohitusteillä sekä vähentämällä keskustaan suuntautuvaa liikennettä ja erottelemalla liikennemuodot toisistaan.* Rakennussuojelu nähtiin tärkeänä, jotta kaupunkirakenteen monipuolisuus ja rikkaus säilyisi tulevillekin sukupolville.

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

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

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

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

## 3.3 Pohjaratkaisu ja tilat, julkisivut sekä säilyneisyys

### Kellarikerros K2 eli alakellari

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

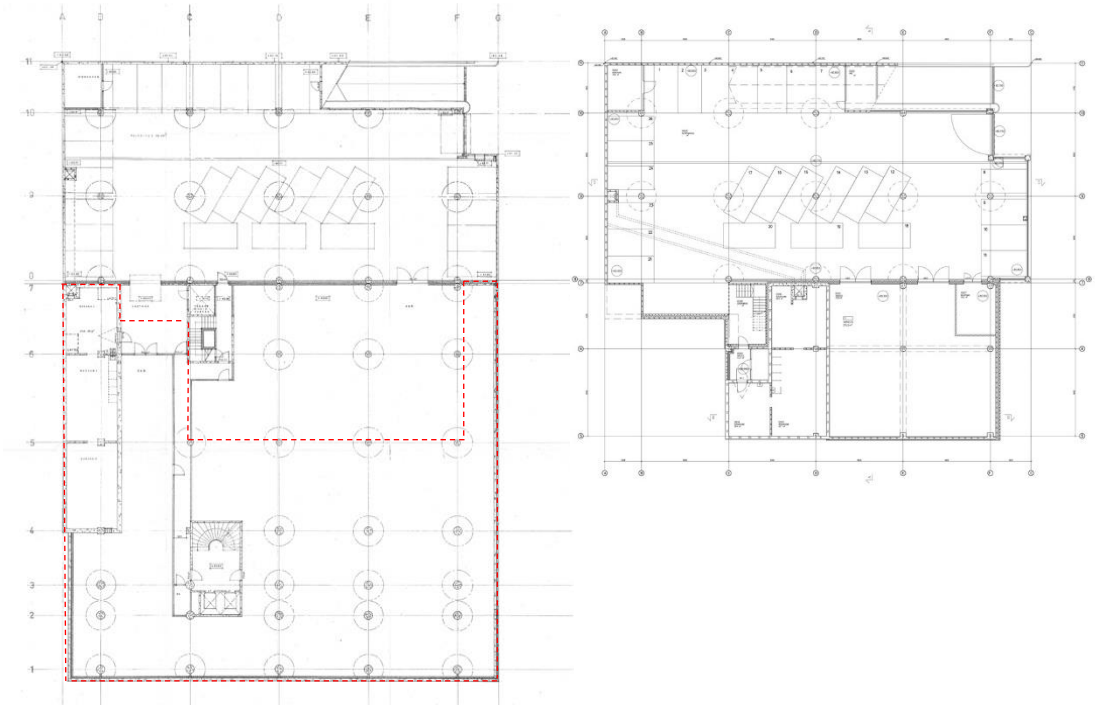
[4] https://fi.wikipedia.org/wiki/Eino_Tuompo_(arkkitehti) (luettu 5.9.2023). Helsingin Autotalon Tuompo suunnitteli yhdessä arkkitehti Veli Valorinnan kanssa. ((https://www.hs.fi/muistot/art-2000002626224.html (luettu 15.9.2023)).

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

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

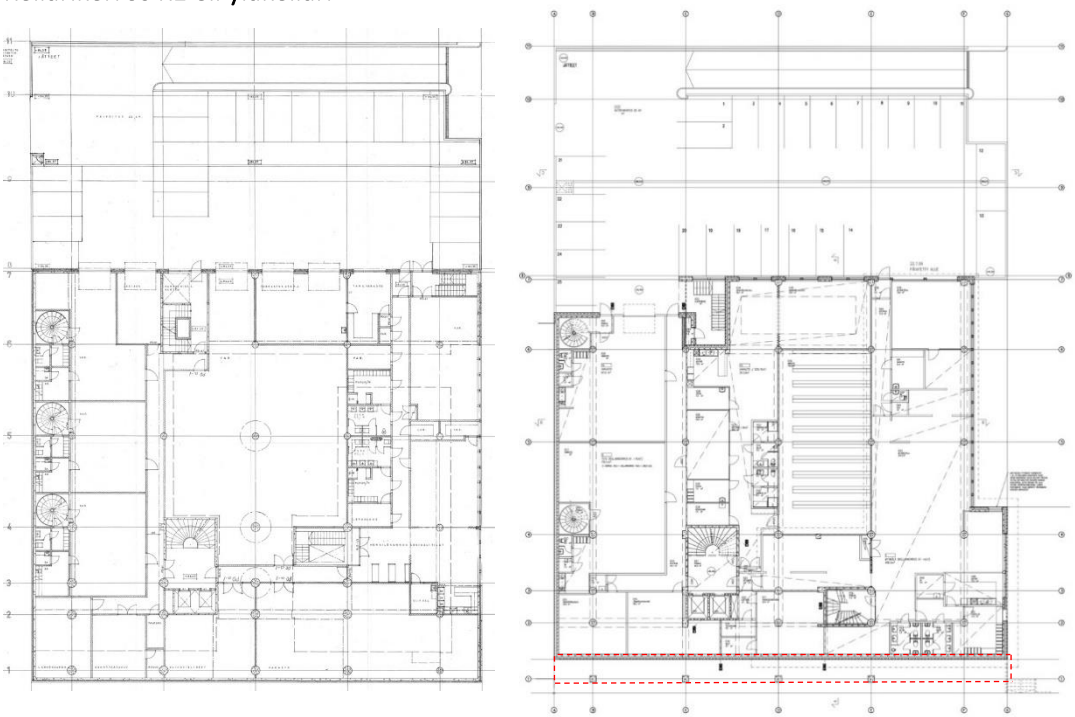
[7] Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Rakennetun ympäristön kehitys, s. 82, Eveliina Könttä ja Teija Ahola, Mikkelin kaupunki, 2017.

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



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

## Kellarikerros K1 eli yläkellari

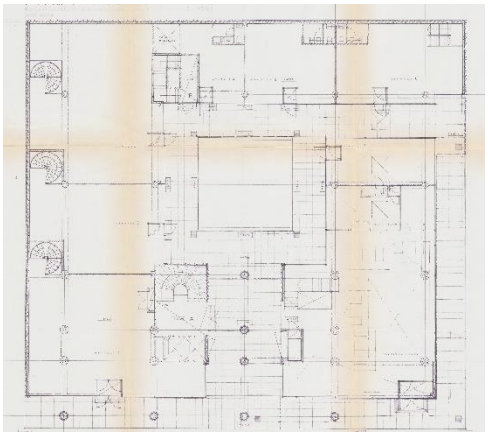


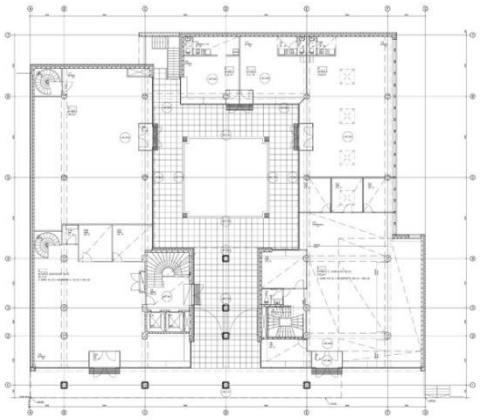
*Kuva 11. (vas.) Yläkellarin pohjapiirustus, pääpiirustus, Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo, Helsinki (1977 05 12). Kuva 12. (oik). Alakellarin nykytilannepiirustus, Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen, 22.7.2009.*

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

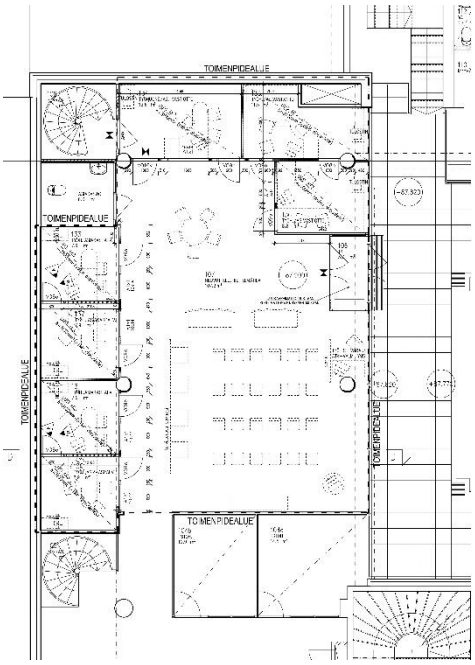
Kun vertaa arkkitehtitoimisto Eino Tuompon kellarin pohjapiirrosta Heikki Kirjalaisen laatimaan pohjapiirrokseen, voidaan todeta, että tila- ja porrasmuutoksia on tehty vuosien saatossa. Myös Porrassalmenkadun puolella ulkoseinä ei ole samassa kohtaa kuin Tuompon suunnitelmassa.

## 1. kerros eli katutaso





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

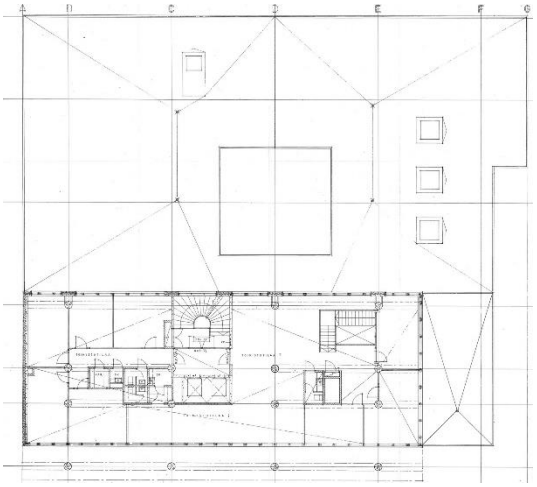


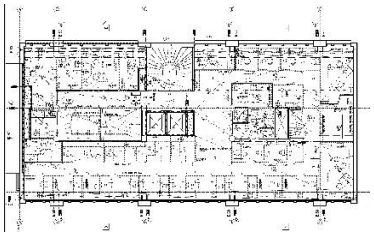

*Kuva 14b. Työpiirustus, pohjapiirustus 1. krs. Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, 20.9.2010.*

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

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

## 2. kerros - 6. kerros

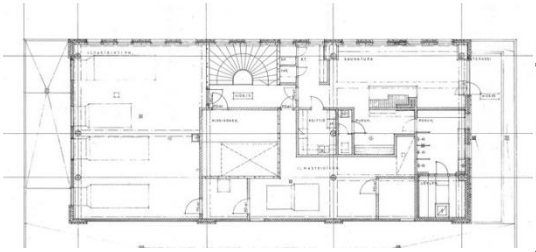


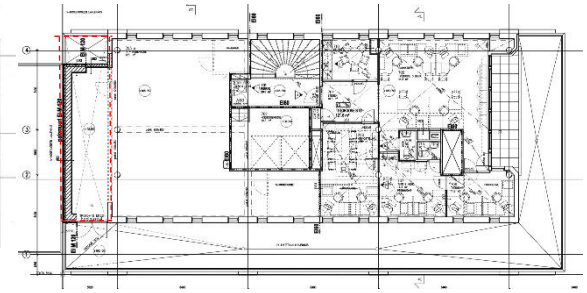


*Kuva 15. 2. kerroksen pohjapiirustus (Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo, 1977 05 12) Kuva 16. (oik). Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalaisen laatima pohjapiirros 5. kerroksesta, työpiirustus, 31.1.2009.*

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

## 7 . kerros eli ullakko (sisältää iv-konehuoneita)



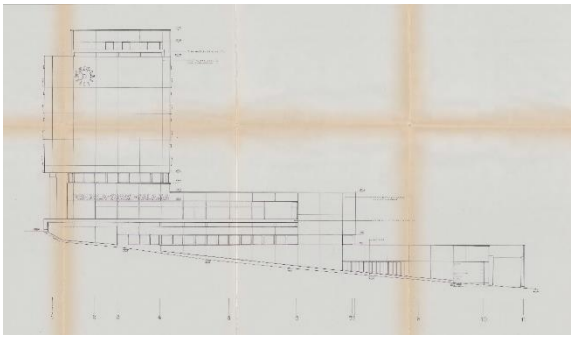


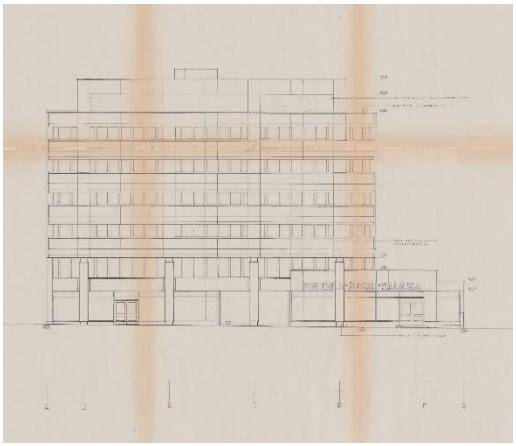
*Kuva 17 (vas). Ullakkokerroksen pääpiirustus, arkkitehtitoimisto Eino Tuompo 1977 05 12. Kuva 18. (oik.) Ullakkokerroksen nykytilannepiirustus, arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen, 11.8.2009. Iv-konehuoneen laajennus rajattu katkoviivalla.*

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

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

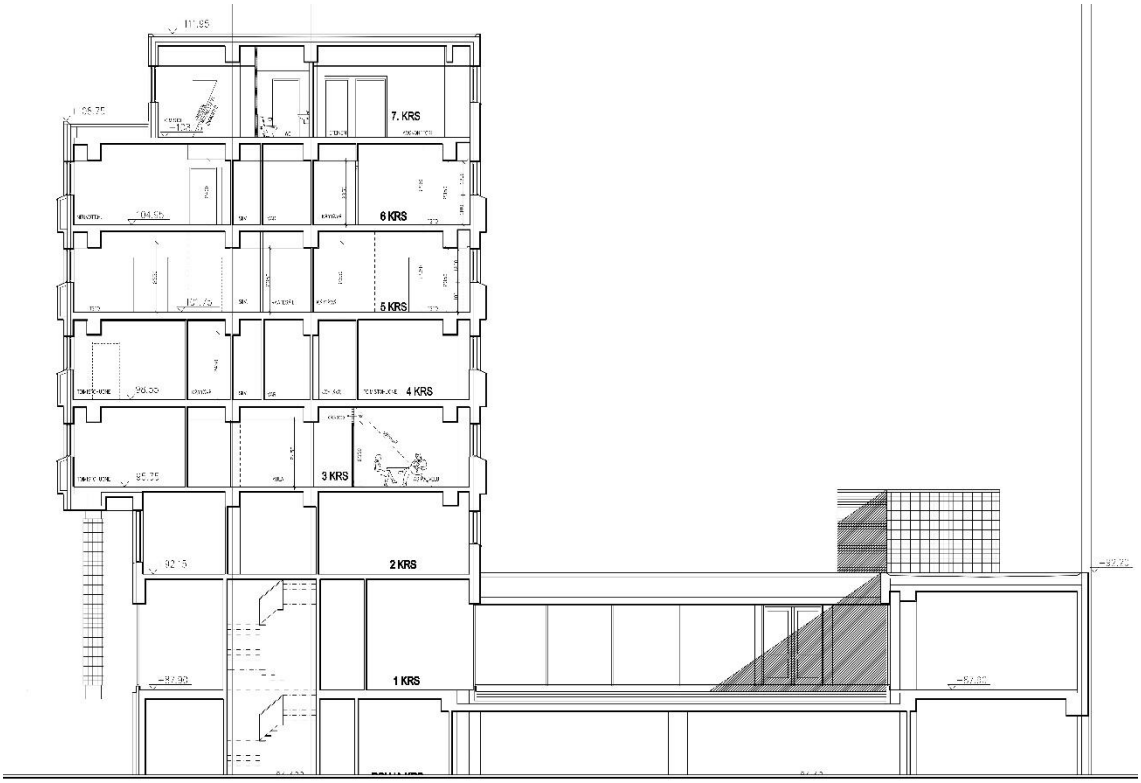
## Otteita julkisivuista ja leikkauksista





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

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




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

# 4 VALOKUVIA

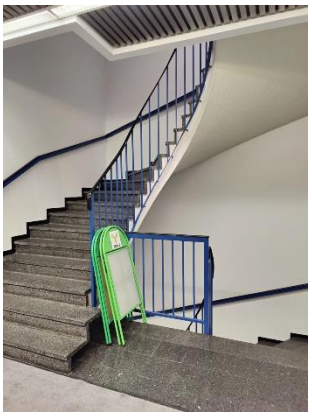
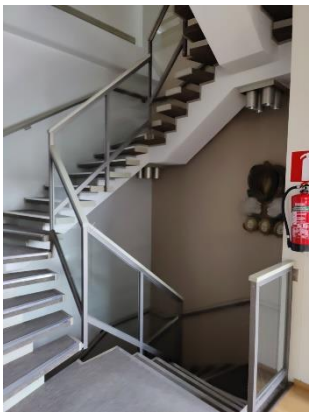
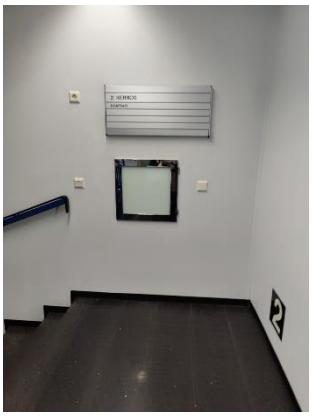
*Kuva 22. (vas.) Inventoinnin kohteena oleva rakennus Kirkkopuistosta katsottaessa. Kuva 23. (oik) Porrassalmenkadun katujulkisivua. Liiketilat sijaitsevat katutasossa. Porrassalmenkatu 29 hahmottuu ulokkeena viereisistä rakennuksista ja on linjassa viereisen Porrassalmenkatu 31 ulokkeen kanssa. Porrassalmenkatu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

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

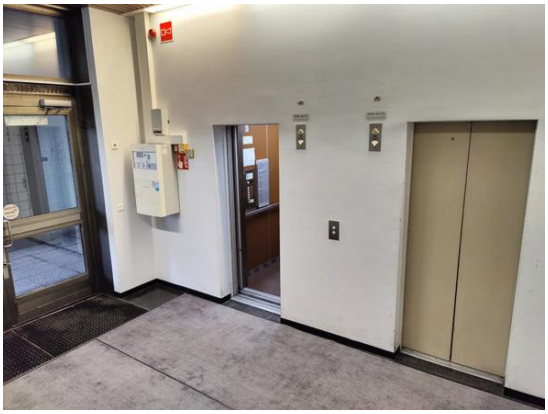
*Kuva 26. (vas.) Näkymä rakennuksen katolta kohti Kirkkopuistoa, luoteeseen. Kuva 27. (oik). Puusto peittää Porrassalmenkatu 29:n kiinteistöä paikoin voimakkaastikin kesäaikaan.*

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

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

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



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

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

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

# 5 YHTEENVETO

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

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

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

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

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

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

[8] https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2018/10/KANTA_OYK_LIITE_9_Rakennetun_ymparistön_kehitys.pdf (luettu 21.12.2023)

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

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

# 6 LÄHDELUETTELO


## Selostukset ja inventoinnit

Mikkelin keskustan osayleiskaava, selostus liitteineen 15.8.2019

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

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

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

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

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

## Rakennuspiirustukset

Mikkelin kaupunki, rakennusvalvonta
Newsec, muutos- ja ajantasapiirustukset (käytössä oli piirustukset v. 1998–2010)
Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto

## Valokuvat

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 2023 (ellei toisin mainita)
Porrassalmenkatu 29 kiinteistö, arkisto

## Asemakaavat

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

## Internet-sivut

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

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

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

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

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

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

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

## Kartat

Maanmittauslaitoksen avoimet aineistot
Mikkelin kaupungin karttapalvelu

## Haastattelut

Newsec, kiinteistöpäällikkö Hannu Nurmen haastattelu 13.9.2023 ja kierros kohteessa

MIKKELI

# Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

# PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS

12.11.2024

*Nähtävillä ollut kaavaluonnos.*

LUKKAROINEN

# 1 JOHDANTO

Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 5.6. – 5.8.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

# 2 LAUSUNNOT

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

| **Lausunto pyydetty** | **Lausunto saapunut** |
|---|---|
| Etelä-Savon ELY-keskus | 31.7.2024 |
| Savonlinnan museo | 5.8.2024 |
| Etelä-Savon pelastuslaitos | 8.7.2024 |
| ESE Verkko Oy | 12.6.2024 |

## 2.1 Etelä-Savon ELY-keskus

”Mikkelin kaupunki pyytää lausunto otsikon asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumiseen painottuvaksi keskustakortteliksi ja tutkia vaihtoehtoja kiinteistön maankäytön tehostamiseksi. Suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (AL) keskustatoimintojen alueeksi (C). Muutos mahdollistaa aikaisempaa monipuolisempien toimintojen sijoittamisen alueelle. Tontin rakennusoikeus kasvaa 3380 k-m2:stä kerrosneliömetristä 5600 k-m2:iin. Suurin sallittu kerrosluku kasvaa Porrassalmenkadun puoleisella rakennusalalla vajaa ullakkokerroksen verran. Tontin takaosaan kaava mahdollistaa enintään 8-kerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön; Mikkelin hallitustori ympäristöineen (RKY 2009). Mikkelin kantakaupungin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijoittuu myös kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaalle alueelle. ELY-keskus edellytti edellisessä lausunnossaan, että kaava-aineistoon tuleekin laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi, jonka perusteella on mahdollista arvioida mahdolliset suojelutavoitteet sekä kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu asemakaavatasoinen rakennusinventointi (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 6.5.2024). Inventoinnin pohjalta voidaan todeta, että Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelema rakennus on säilyttänyt arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset piirteensä hyvin. Inventoinnissa on tunnistettu, että kyseessä on tyypillinen 1980-luvun toimisto- ja liikerakennus ja kohteella on arvoa osana Porrassalmenkadun liike- ja asuinrakennuksien kokonaisuutta.

Rakennusinventoinnin johtopäätöksissä todetaan, että mikäli rakennus päätetään purkaa, vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa tulee huomioida tilalle rakennettavan rakennuksen soveltuvuus Porrassalmenkadun korkeaan katujulkisivuun sekä Savilahdenkadun katunäkymän avartaminen säilyttämällä rakennus korttelin kulmauksessa matalana. Massoittelu ja pitkien katunäkymien säilyminen olivat seikkoja, joihin myös ELY-keskus kiinnitti huomiota kaavaluonnoksesta pidetyssä työpalaverissa ja nämä on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Kaavaluonnos mahdollistaa olemassa olevan toimisto- ja liikerakennuksen purkamisen, jota ELY-keskus pitää valitettavana huomioiden rakennuksen hyvin säilyneen ja huolellisesti detaljoidun arkkitehtuurin. Kaavaselostuksessa kappaleessa 5.4.3 hankkeella on tunnistettu olevan kielteisiä vaikutuksia ilmastoon. Esitetyt toimenpiteet ympäristövaikutuksien

pienentämiseen ovat asiallisia, vaikka rakennusten peruskorjaaminen ja laajentaminen on ilmastonmuutoksen torjunnassa tehokkaampaa kuin purkava uudisrakentaminen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen mahdollistaman uudisrakentamisen aiheuttamat kaupunkikuvalliset muutokset RKY-alueeseen ovat maltillisia, eikä ELY-keskuksella ole sen suhteen kommentoitavaa."

**Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi

### 2.2 Savonlinnan museo

"Mikkelin kaupunginhallitus pyytää Savonlinnan museon lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnoksesta kiinteistöllä 491-1-1-65. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (AL) keskustatoimintojen alueeksi (C). Tontin rakennusoikeus kasvaa 2280 kerrosneliömetristä 5600 kerrosneliömetriin. Suurin sallittu kerrosluku kasvaa Porrassalmenkadun puolella vajaan ullakkokerroksen verran. Tontin takaosaan kaava mahdollistaa enintään 8-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Autopaikat on sijoitettu pääasiassa pihakannen alle. Museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.6.2023.

Kiinteistö sijaitsee Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa Kirkkopuiston reunalla. Kiinteistöllä sijaitsee Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelema liikerakennus vuodelta 1981.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä (2019) kiinteistöä koskee merkintä sk 11, Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu. Asemakaavassa (1977) kiinteistöä koskee merkintä AL. Kiinteistö rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Mikkelin hallitustori ympäristöineen) länsisivultaan.

Kiinteistön rakennuksesta on tehty kaavaprosessin aikana asiallinen inventointi (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy), Raportissa todetaan, että "rakennus on ympäristöönsä sopiva ja arkkitehtuuriltaan rakentamisajankohdalleen tyypillinen liikerakennus". Museo pitää valitettavana hyvin piirteensä säilyttäneen ja ympäristöön sopivan rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella.

Kaavaluonnoksessa on riittävällä tavalla huomioitu rakennuksen soveltuminen Porrassalmenkadun korkeaan katujulkisivuun, katukulmauksen avonaisuus matalammalla rakennusosalla ja RKY-alueen läheisyys."

**Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi

### 2.3 Etelä-Savon pelastuslaitos

"Mikkelin kaupunginhallitus pyytää lausuntoa kaavaluonnoksesta / Mikkeli, 1. kaupunginosa, Porrassalmenkatu 29 asemakaavan muutosluonnos.

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

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta."

**Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi

### 2.4 ESE Verkko Oy

”Kaavamuutoksessa esitetään nykyisen rakennuksen purkamista tontilta. Rakennuksessa on ESE – Verkko Oy:n kiinteistömuuntamo, jonka käyttöoikeus luonnollisesti lakkaa purkutyön yhteydessä.

ESE – Verkko Oy esittää uuteen kaavaan merkittäväksi kiinteistömuuntamoa siten että se sijoittuisi Savilahdenkadun puolelle ja sen korkeusasema mahdollistaisi suoran esteettömän kulkemisen muuntamotilaan katutasosta sekä lähelle nykyistä muuntamotilaa, koska tällöin nykyinen jakeluverkko on parhaiten hyödynnettävissä.

Alueen nykyisen sähkönjakelun turvaaminen vaatii etukäteis- ja tilapäisjärjestelyjä ennen kuin ESE – Verkon puolesta voidaan aloittaa nykyisen rakennuksen purkaminen.”

**Kaavoittajan vastine**

Kaavaehdotukseen lisätään kiinteistömuuntamon merkintä Savilahdenkadun puolelle.

# 3 MIELIPITEET

## 3.1 Asunto Oy Mikkelin Kirkkopuisto

”Porrassalmenkatu 29:n tontin asemakaavamuutoksessa on huomioitava 4.7.1972 laadittu rasitesopimus (liitteenä). Sopimuksen mukaisesti tonttien 63, 64 ja 65 moottoriajoneuvoliikennöinnin tulisi olla yksisuuntaista Savilahdenkadulta Vuorikadulle. Nykyisellään sopimuksen mukainen liikennöinti ei kuitenkaan toteudu ja pääosa liikennöinnistä Porrassalmenkatu 31:n parkkialueelle tapahtuu Porrassalmenkatu 33:n parkkialueen kautta. Porrassalmenkatu 29:n ajoneuvoluiskassa ei riitä kantavuus raskaampia ajoneuvoja varten. Näin ollen esimerkiksi Porrassalmenkatu 31:n jätehuoltoajoneuvot eivät pysty liikennöimään luiskan kautta, vaan kulku tapahtuu ainoastaan Vuorikadun puolelta Porrassalmenkatu 33:n parkkialueen kautta. Lisäksi Porrassalmenkatu 29:n ajoneuvoluiskan kautta liikennöinti on muutenkin haasteellista jyrkähkön rampin ja yläpäässä tulevien tiukkojen mutkien takia, joka myös on ohjannut liikennöinnin tapahtumaan pääosin Vuorikadun ja näin ollen Porrassalmenkatu 33:n parkkialueen kautta. Kaavoituksessa tulee siis ottaa huomioon tonttien 63, 64 ja 65 liikennöinti sekä aikanaan laadittu sopimus ja liikennöinnin tonttien lävitse tulee jatkossa olla sujuvasti toteutettavissa.”

**Kaavoittajan vastine**

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu mielipiteessä mainittu rasitesopimus, ja asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuduttua liikennöinti Porrassalmenkatu 31:een onnistuu nykyistä paremmin Savilahdenkadun suunnasta. Uusi ajoramppi mitoitetaan kantavuudeltaan ja ajolinjoiltaan pelastusajoneuvoille ja jäteautoille.

## 3.2 Asunto Oy Marsalkka

”Asunto Oy Marsalkka, Savilahdenkatu 1, jättää kaavamuistutuksen kaavaehdotuksesta ja jättää muutosesityksen valmisteltuun kaavahankkeeseen.

Aluksi taloyhtiö paheksuu ns. pistekaavoituksen käyttämistä kaavoituksessa, jossa tutkitaan vain yhden tontin kaavahanketta. Taloyhtiön näkemyksen mukaan Mikkelin kaupungin olisi tullut vaatia kaava-alueen laajentamista, jotta naapuruston mahdolliset kehityshankkeet olisi voitu ottaa huomioon kaavoituksessa. Samalla yhtiön mielestä asumiseen oleellisesti kuuluvat asiat jäävät tutkimatta pistekaavoituksessa, kuten melu ja vesiasiat.

Hulevesiasiaa on vaadittu tutkimaan kaavan yhteydessä. Asiasta ei kuitenkaan ole todettu mitään yksityiskohtaista ratkaisumallia kaavaesityksessä. Miksi? Esim. 20.7.2024 rankkasade osoitti kyseisen alueen vaativan erillistä selvitystä sadevesien valuttua valtoimenaan pitkin Savilahdenkatua.

Kaavaesityksessä on otettu huomioon mahdollisen lisärakennusoikeuden varjostumat ja niiden vaikutus esitettyyn rakennusmassaan, mutta samanaikaisesti jätetty tutkimatta varjostuksen vaikutus muuhun jo olemassa olevaan asuinympäristöön. Tämä asia tulee korjata ja Asunto Oy Marsalkalle tulee toimittaa kaavoittajan näkemys asiassa tarvittavine havainnekuvineen lisälausumaa varten.

Asunto Oy Marsalkka vaatii, ettei Mikkelin kaupunki hyväksy esitettyä rakennusmassaa tontille ja erityisesti tontin sisäosaan tulevaa lisärakennusoikeutta tulee pienentää. Taloyhtiö esittää, että sisäpihan rakennusmassa pidetään nykyisellään ja kerroskorkeutta ei kasvateta kaavaluonnoksen mukaiseksi. Näin esim. varjostumat eivät haittaa nykyistä asumisviihtyisyyttä Asunto Oy Marsalkan B-portaan asunnoissa.

Toiseksi Asunto Oy Marsalkka vaatii, että nykyinen kerroskorkeus Porrassalmenkadun reunalla määrätään kaavassa sitovaksi ja rakennusmassan vaatimat tekniset tilat määrätään sijoitettavaksi olemassa olevan kerroskorkeuden sisälle. MM. ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee kaavassa määrätä sijoitettavaksi rakennusmassan sisään. Näin vältetään ja ennaltaehkäistään äänihaittaa, joka syntyy jäähdytys. ja muiden ilmanvaihtokoneiden toimesta. Eli esitettyä kerroskorotusta ei tule hyväksyä.

Kolmanneksi Asunto Oy Marsalkka vaatii kaavoittajaa tarkastelemaan sisäpihalle jätettävää ajoyhteyttä ja sen riittävyyttä. Nyt tehty selvitys on riittämätön. Yhtiö pelkää, että yhtiön

tonttia tullaan käyttämään mahdollisissa pelastustilanteissa. Porrassalmenkadun sisäpihan ajoyhteys tulee määrätä kaavassa sellaiseksi, että se mahdollistaa ajoyhteyden Porrassalmenkatu 31 ja 33 kiinteistöille olemassa olevan mukaisia huomioiden jätehuolinnan ja ajoneuvojen painorajoitukset.

Neljänneksi yhtiö edellyttää Mikkelin kaupunginvaltuustoa tutkimaan miten kaavaesityksessä täyttyy viherpiha ja luonnon monimuotoisuus. Esityksessä esitetty kansipiha ei voi olla ratkaisu.

Lopuksi asunto Oy Marsalkka edellyttää, että yhtiölle toimitetaan valitusosoitus mahdollisesta Mikkelin kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä tai uusi kaavakuuleminen ilman, että sitä tarvitsee etsiä kaupungin internetsivuilta / ilmoitustauluilta.”

**Kaavoittajan vastine**

Kaupunkien keskustoissa yhden maanomistajan tarpeisiin vastaava pistekaavoitus on yleistä ja Mikkelin kaupungin tavoitteiden mukaista. Laajemmissa asemakaavahankkeissa viereisten kiinteistöjen tavoitteiden pitäisi mm. aikataulun ja kustannusten suhteen olla yhteneväiset. Mikkelin keskustassa on tuore osayleiskaava, joka ohjaa ns. pistekaavoitusta kaupungin tavoitteen mukaisesti.

Hulevesien muodostumisen osalta tilanne Porrassalmenkatu 29 tontilla ei kaavamuutoksen myötä heikkene, vaan enneminkin hieman paranee, koska kansipihasta rakennetaan viherpeitteinen. Kansipihan vuoksi hulevesien imeyttäminen tontille ei onnistu, mutta viivyttämisratkaisuja on mahdollista rakentaa. Savilahdenkadulla havaittu hulevesitulva ei ole seurausta vain yhden tontin hulevesistä, vaan osa laajempaa haastetta, joka tulisi tarkastella alueellisesti.

Kaavaehdotusvaiheessa uudisrakentamisen varjostusvaikutukset naapurikiinteistöihin arvioidaan vielä tarkemmin ja arviot esitetään kaava-aineistossa.

Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutos vastaa Mikkelin kaupungin tavoitteeseen keskustan tiivistämisestä ja täydennysrakentamisesta. Kaupungin keskusta-alueella on luonnollista, että naapurirakennukset ovat melko lähekkäin, ja jonkinasteista julkisivujen varjostusta esiintyy. Haitta asumisviihtyvyydelle ei toki saa olla kohtuuton, ja muutokset tulee esittää nykyisille asukkaille realistisesti.

Kaavaluonnoksessa on jo määräys, jonka mukaan tekniset tilat, kuten IV-konehuoneet tulee sijoittaa kaavan salliman kerroskorkeuden ja rakennusalueen rajan sisälle. Teknisten tilojen ja rakennelmien tulee lisäksi sopeutua arkkitehtoniseen yleisratkaisuun.

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jossa on suunniteltu alustavasti myös pelastustiet. Pelastustiet tai muut pelastusratkaisut pitää rakennusluvassa osoittaa omalta tontilta, eikä niitä ole mahdollista sijoittaa naapuritontin puolelle. Porrassalmenkatu 29, 31 ja 33 tonttien välinen ajorasite on huomioitu kaavan suunnittelussa, eikä liikenne suuntaudu jatkossakaan Asunto Oy Marsalkan tontin kautta.

Kansipiha on kaupunkien keskustoissa yleinen pysäköinti- ja piharatkaisu. Se ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta paras mahdollinen ratkaisu, mutta parantaa kuitenkin luonnon monimuotoisuutta tontilla nykyiseen betonipihaan verrattuna. Tontin sijainti rinteessä tekee kansipihasta toiminnallisesti ja taloudellisesti hyvän ratkaisun, koska sen toteuttaminen ei edellytä laajoja kaivuutöitä ja maamassojen kuljetuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan mielipiteen esittäjälle kirjallisesti.

MIKKELI

# Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

# PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS

7.3.2025

*Nähtävillä ollut kaavaehdotus.*

LUKKAROINEN

# 1 JOHDANTO

Porrassalmenkatu 29 asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto (kaavaehdotus) oli nähtävillä 27.11.2024 – 10.1.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

# 2 LAUSUNNOT

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

| **Lausunto pyydetty** | **Lausunto saapunut** |
|---|---|
| Etelä-Savon ELY-keskus | 9.1.2025 |
| Järvi-Suomen Energia Oy | 30.12.2024 |
| Savonlinnan museo | 16.12.2024 |
| Etelä-Savon pelastuslaitos | 12.12.20244 |

## 2.1 Etelä-Savon ELY-keskus

”Mikkelin kaupunki pyytää lausuntoa Porrassalmenkatu 29:n asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (AL) keskustatoimintojen alueeksi (C). Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan reippaasti mahdollistaen Porrassalmenkadun varteen nykyistä suuremman rakennusoikeuden ja lisäksi tontin takaosaan enintään 8-kerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Kaavamuutoksesta on käyty neuvottelu ja ELY-keskus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotuksesta ELY-keskus lausuu seuraavaa:

Kohteen keskeinen sijainti Mikkelin ydinkeskustassa Kirkkopuiston ja keskeisen RKY-alueen Mikkelin hallitustori ympäristöineen reunalla asettaa kohteen kaavalliselle ohjaukselle korkeat vaatimukset. Sijaintipaikan merkitys onkin kaavaselostuksessa tunnistettu. Kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole juurikaan ohjattu uudisrakentamista. Kaupunkikuvan laadun varmistamiseksi kaavassa tulee ohjata rakennuksen korkeutta sekä materiaaleja ehdotuksessa esitettyä yksityiskohtaisemmin.

Porrassalmenkadun julkisivu kuuluu osayleiskaavassa osoitettuun sk-11-kohteeseen, Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu. Määräyksen mukaan aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kannalta keskeistä on erityisesti räystäskorkeuden sovittaminen Porrassalmenkadun muihin rakennuksiin, Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksen matalamman osan oikean korkeustason löytäminen sekä Porrassalmenkadun puoleisen sivun julkisivusommittelun ja -materiaalien ohjaaminen. Esimerkiksi havainnekuvassa esitetyt parvekkeet läpinäkyvine kaiteineen eivät edistä hyvää keskustamaista kaupunkikuvaa. Etenkin jos asunnot ovat pieniä, muodostuu parvekkeesta helposti varastotilaa, jolloin läpinäkyvä julkisivu muuttuu herkästi epäsiistin näköiseksi.

ELY-keskus on kiinnittänyt kaavamuutoksesta käydyssä neuvottelussa ja aiemmassa lausunnossa huomioita Savilahdenkadun katunäkymän säilyttämiseen avarana pitämällä kadunkulmauksen rakennusosan matalana, kuten nykyisinkin. Suunnitelmaan onkin muutettu siten, että kulmauksen kerroskorkeutta on madallettu aiemmasta suunnittelun vaiheesta. Matalammasta osan kerroskorkeudeksi on osoitettu kuitenkin ½kII, mikä käytännössä tarkoittaa käytännössä kolmikerroksista massaa. Ratkaisu kasvattaa osan korkeutta nykytilaan verrattuna selvästi. Kaupunkitilan avaruuden sekä maisemallisen jatkuvuuden Saimaan suuntaan turvaamiseksi kerroslukua on syytä madaltaa nykytilannetta vastaavaksi. Maisemallisen jatkuvuuden Saimaan suuntaan kannalta ongelmallinen on nykytilanteeseen verraten myös tontin takaosaan sijoitettu korkea uudisrakennus.

Kaava-aineistoa on hyödyllistä täydentää vielä laajempaa katukuvaa kuvaavilla havainnekuvilla.

ELY-keskus kiinnitti luonnosvaiheen lausunnossa huomiota ilmastovaikutusten arviointiin. Kaavan ilmastovaikutusten arviointi on edelleen varsin suppea ja luonnosmainen eikä kaavan mahdollistaman rakentamisen ilmastovaikutuksia ole täysin tunnistettu. Vaikutusten arviointia tulee täydentää. Kaavan positiivisina ilmastovaikutuksina ei voi esittää asioita, joista ei kaavassa määrätä (esimerkiksi massiivipuurakenteiden käyttöä).

Purkamisen ja uudisrakentamisen negatiiviset ilmastovaikutukset on tutkimuksissa todettu laajojakin korjaus- ja muutostöitä suuremmiksi. Valitun kaavaratkaisun vaikutukset on syytä tuoda kaavaselostuksessa esille. Ilmastovaikutusten arvioinnin tueksi voi käyttää esimerkiksi Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa (KILVA,https://kilva.azureedge.net/).”

**Kaavoittajan vastine**

Kaavakartalle lisätään määräys julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemasta ja korkeus sovitetaan viereisen rakennuksen vastaavaan korkoon.

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksellä no: 1 seuraavasti:

- Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

Kaavoittajan näkemyksen mukaan määräys riittää ohjaamaan rakentamisen laatua ja sopeutumista kaupunkikuvaan ja jättää rakennusvalvontaviranomaiselle harkintavaltaa määräyksen soveltamisen arviointiin. Porrassalmenkadun varrella rakennusten julkisivumateriaali on vaihteleva (betoni, tiili, lasi, julkisivulevy, metalli, rappaus), eikä kyseessä olevan korttelin julkisivuja nähdä kaavoitusvaiheessa tarpeelliseksi sitoa mihinkään tiettyyn materiaaliin tai väriin.

Asemakaava mahdollistaa Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa korkeintaan kahden maanpäällisen kerroksen rakentamisen. Nykyisessä rakennuksessa kulmauksen matala massa on yksikerroksinen, mutta suunnittelualueen läheisyydessä Porrassalmenkadun varrella on toteutettu myös kaksikerroksisia korttelin kulman madalluksia Saimaan suuntaan. On todennäköistä, että matala osa toteutuu yksikerroksisena, mutta kaavassa on haluttu mahdollistaa tarvittaessa 2-kerroksisen liiketilan rakentaminen korttelin kulmaan. Maasto laskee suunnittelualueella järveä kohti niin jyrkästi, että kellarikerros ei hahmotu Porrassalmenkadun katunäkymässä häiritsevästi.

Kaavoittaja ei näe tarpeelliseksi havainnollistaa kaupunkikuvaa laajemmilla havainnekuvilla. Kaavassa on otettu huomioon olennaiset ratkaisut uusien rakennusten sovittamisessa Porrassalmenkadun katukuvaan, näistä tärkeimpänä julkisivun korkeus ja rakennuksen sijoittuminen samaan linjaan naapurirakennusten kanssa. Rakentamisen suhde viereisten tonttien rakennuksiin on esitetty havainnekuvien lisäksi katujulkisivussa.

Ilmastovaikutusten arviointia täydennetään Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan avulla.

### 2.2 Järvi-Suomen Energia Oy

”Ei lausuttavaa.

Asemakaavan muutosalue ei ole Järvi-Suomen Energia Oy:n jakelualuetta.”

**Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

### 2.3 Savonlinnan museo

”Mikkelin kaupunginhallitus pyytää Savonlinnan museon lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnoksesta kiinteistöllä 491-1-1-65. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (AL) keskustatoimintojen alueeksi (C). Tontin rakennusoikeus kasvaa 3380 kerrosneliömetristä 5600 kerrosneliömetriin. Suurin sallittu kerrosluku kasvaa Porrassalmenkadun puoleisella rakennusalalla vajaan ullakkokerroksen verran. Tontin takaosaan kaava mahdollistaa enintään 8-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Autopaikat on sijoitettu pääaisassa pihakannen alle. Museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.6.2023 ja luonnoksesta 5.8.2024.

Kiinteistö sijaitsee Porrassalmenkadun ja Savilahdenkadun kulmauksessa Kirkkopuiston reunalla. Kiinteistöllä sijaitsee Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelema liikerakennus vuodelta 1981.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä (2019) kiinteistöä koskee merkintä sk 11, Porrassalmenkadun korkea katujulkisivu. Asemakaavassa (1977) kiinteistöä koskee merkintä AL. Kiinteistö rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Mikkelin hallitustori ympäristöineen) länsisivultaan.

Museo pitää valitettavana hyvin piirteensä säilyttäneen ja ympäristöön sopivan rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Kaavaehdotuksessa on riittävällä tavalla huomioitu mahdollisen uudisrakennuksen soveltuminen Porrassalmenkadun korkeaan katujulkisivuun, katukulmauksen avonaisuus matalammalla rakennusmassalla ja RKY-alueen läheisyys.”

**Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

### 2.4 Etelä-Savon pelastuslaitos

”Mikkelin kaupunginhallitus pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta / Asemakaavan muutosehdotus 1. kaupunginosa (Savilahti), Porrassalmenkatu 29.

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

**Lausunto**

Jo kaavoitusvaiheessa pelastuslaitos muistuttaa, että kerrostaloasuntojen omatoiminen pelastautuminen tulee olla mahdollista parvekeluukkujen kautta.

Omatoimisen pelastautumisen rinnalla tulee olla mahdollista myös pelastuslaitoksen sammutus- ja pelastusvalmiudet mahdollisessa onnettomuus-/tulipalotilanteessa. Tämä edellyttää nostopaikkaa joko tontin pelastustien yhteydessä kansipihalla ja/tai Savilahdenkadulla (sekä porrassalmenkadulla). Pelastustiejärjestelyiden perusperiaatteet ja tontin sisäiset järjestelyt (mm. kääntösäteet, kansipihan kantavuus jne.) tulee hyväksyttää pelastuslaitoksella ennen kaavan hyväksymistä.

Maan alle rakentamisessa tulee ottaa huomioon parkkihallin paloteknisten ratkaisujen ajan tasalle saattaminen mm. savunpoiston ja suojaustason osalta.

Pelastuslaitos lausuu tarvittaessa lisää kaavoituksen edetessä sekä rakennuslupavaiheessa.

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole muuten huomautettavaa kaavaehdotuksesta.”

**Kaavoittajan vastine**

Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen sijaintia on tutkittu alustavasti asemakaavan pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa. Alustavan suunnitelman mukaan nostopaikkoja olisi Porrassalmenkadulla, Savilahdenkadulla siinä määrin, kun kadun kaltevuus antaa myöden, sekä

kansipihalla. Pelastustiejärjestelyt suunnitellaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa, jolloin niistä neuvotellaan tai pyydetään lausunto pelastuslaitokselta. Tällöin varmistetaan myös kansipihan kantavuus.

# 3 MIELIPITEET

## 3.1 Asunto Oy Marsalkka

”Asunto Oy Marsalkka, Savilahdenkatu 1, uusii 25.7.2024 jätetyn kaavamuistutuksen kaavaehdotuksesta ja vaatii seuraavat muutokset otettavaksi huomioon kaavahankkeessa. Liitteenä 25.7.2024 jätetty muistutus Mikkelin kaupunginhallitukselle.

Yhtiö katsoo ettei sen esittämiä asioita ole huomioitu lainkaan kaavahankkeessa. Mm. tontin hulevesisuunnitelmaa ei ole laadittu kaavan liitteeksi vaikka sellaisen olemassa oloa on korostettu yhtiölle toimitetussa materiaalissa. Mm. 3.9.2024 kaupunkitulva osoitti suunnitelman ja toimien tarpeellisuuden. Yhtiö on yksi pahiten kärsineistä kiinteistöistä. Toiseksi Mikkelin kaupunki sallii mm. lumien kasaamisen ao. tontilta Savilandenkadun portaiden kohdalle pahentaen näin sulamis -ja hulevesiongelmaa alueella.

Lisäksi tontille ei ole kaavaesityksessä velvoitettu mitään viheraluetta tulevien asukkaiden virkistyskäyttöä varten.

Kolmanneksi kaavaesityksessä on otettu huomioon mahdollisen lisärakennusoikeuden varjostumat ja niiden vaikutus esitettyyn uuteen rakennusmassaan. Nyt nähtävillä olevassa kaavaesityksessä on otettu mukaan havainnekuvia asiaan liittyen. Varjostumat haittaavat oleellisesti naapurustoa pimentäen vapaata näkymää.

Edellä esitetyistä syistä johtuen, Asunto Oy Marsalkka vaatii, ettei Mikkelin kaupunki hyväksy esitettyä rakennusmassaa tontille ja erityisesti tontin sisäosaan tulevaa lisärakennusoikeutta tulee pienentää.

Taloyhtiö esittää, että sisäpihan rakennusmassa pidetään nykyisellään ja kerroskorkeutta ei kasvateta kaavaluonnoksen mukaiseksi.

Toiseksi Asunto Oy Marsalkka vaatii, että nykyinen kerroskorkeus Porrassalmenkadun reunalla määrätään kaavassa sitovaksi ja rakennusmassan vaatimat tekniset tilat määrätään sijoitettavaksi olemassa olevan kerroskorkeuden sisälle. Mm. ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tule kaavassa määrätä sijoitettavaksi rakennusmassan sisään. Näin vältetään ja ennaltaehkäistään äänihaittaa, joka syntyy jäähdytys- ja muiden ilmanvaihtokoneiden toimesta. Eli esitettyä kerroskorotusta ei tule hyväksyä.

Kolmanneksi Asunto Oy Marsalkka vaatii Mikkelin kaupunkia tekemään alueelle ennen kaa-voitusta uskottavan ja toteutuskelpoisen hulevesisuunnitelman sekä velvoittaa, että maan-käyttö- ja kaavoitusmaksut kohdennetaan alueen hulevesiongelman ratkaisemiseksi.

Lopuksi Asunto Oy Marsalkka edellyttää, että yhtiölle toimitetaan valitusosoitus mahdollisesta Mikkelin kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä tai asiassa järjestetään kaavakuuleminen ilman, että sitä tarvitsee etsiä kaupungin internetsivuilta / ilmoitustauluilta.”

### Kaavoittajan vastine

Asemakaavan suunnittelualue on kooltaan pieni, eivätkä alueella muodostuvat hulevedet ole yksinään vuoden 2024 hulevesitulvan aiheuttaja. Savilahdenkatua alarinteeseen valuvat hulevedet muodostuvat laajalla alueella. Kaavoittajan näkemyksen mukaan hulevesien käsittelyn haasteet tulee ratkaista kokonaisvaltaisesti suunnittelualuetta laajemmalla alueella. Mikkelin kaupungilla onkin käynnissä hulevesien hallinnan parantamiseen liittyviä hankkeita keskustan alueella ja kaupunki on laatimassa suunnitelmaa Mannerheimintien tulvimisongelman ratkaisemiseksi rata-alueen lähellä. Asemakaavan toteuttaminen parantaa hulevesien osalta tilannetta suunnittelun kohteena olevalla tontilla. Tontilla ei nykyisellään ole lainkaan hulevesiä viivyttäviä raken-teita tai kasvillisuuspintoja. Kaavan toteuttamisen myötä kansipiha ja mahdolliset viherka-tot pidättävät hulevesiä.

Lumien kasaamisen osalta lähtökohtana on lumitilojen osoittaminen tontilta.

Tuleville asuinrakennuksille on varattu virkistäytymiseen oma piha, jonka istuttamisesta määrätään kaavamääräyksessä no. 8 seuraavasti:

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

Suunnittelualue naapureineen sijaitsee Mikkelin tiiviisti rakennetussa ydinkeskustassa, jossa rakennukset väistämättä varjostavat toisiaan. Varjostumien muutos nykyiseen verrattuna on melko vähäinen. Suunnittelun kohteena oleva tontti sijaitsee Asunto Oy Marsalkan länsipuolella, ja iltaisin lännestä matalalta paistava aurinko vajoaa Porrassalmenkadulla nykyisinkin sijaitsevien korkeiden rakennusten taakse likimain samaan aikaan kuin uusi, suunniteltu 8-kerroksinen rakennus alkaa varjostaa Asunto Oy Marsalkan julkisivua.

Mikkelin kaupungin tavoitteena on rakentamisen tiivistäminen yhdyskuntarakenteellisesti edullisella keskusta-alueella, minkä vuoksi kaavaehdotuksessa esitettyä rakennusoikeutta tai rakennusten korkeutta ei muuteta.

Porrassalmenkadun varrella kaava on laadittu siten, että uudessa rakennuksessa saa olla kuusi kokonaista maanpäällistä kerrosta ja niiden lisäksi yksi vajaa kattokerros. Kaavamääräys no: 9 määrää sijoittamaan kaikki tekniset tilat sallitun kerrosluvun puitteissa:

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

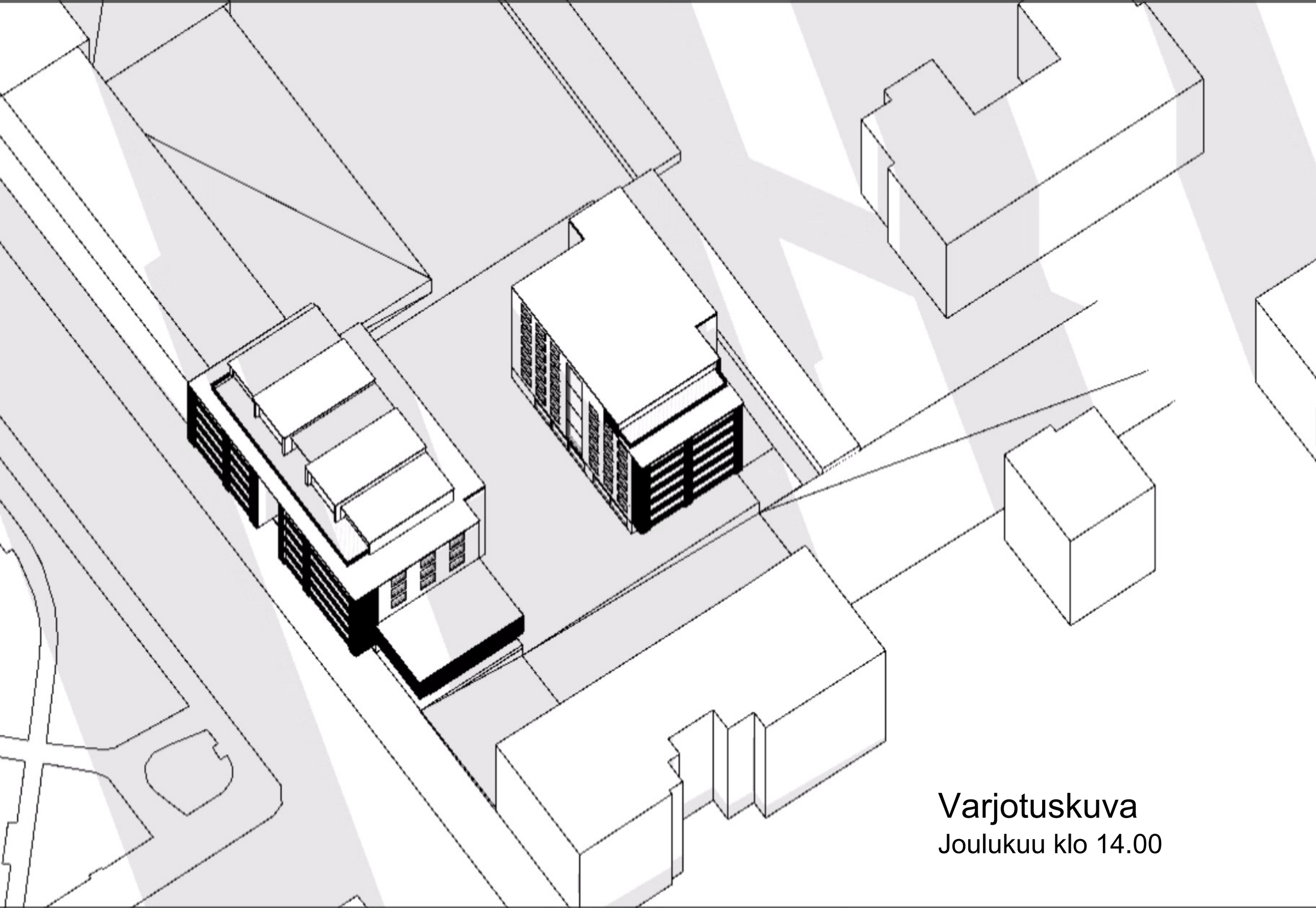
Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksen sisältöön.

## 3.2 ESE Verkko Oy

”ESE – Verkko Oy toteaa edellisen lausunnon (12.6.2024) huomioonotetuksi asemakaavan muutosehdotuksessa ja että siihen nyt merkitty ohjeellinen varaus kiinteistömuuntamolle on sijainniltaan sähkönjakeluverkon näkökulmasta tarkoituksen mukainen.

### Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi



Varjotuskuva

Joulukuu klo 14.00

# Varjotuskuva

Kesäkuu klo 18.00

# Varjotuskuva

Maaliskuu klo 16.00

# Varjotuskuva

Syyskuu klo 18.00

# Yhteenveto

## Perustiedot

**Kaavan nimi**
Porrassalmenkatu 29 AKM

**Hankkeen paikkakunta**
Mikkeli

-

**Kaavatyyppi**
Asemakaavat

**Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?**
Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

## Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

### I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

### II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

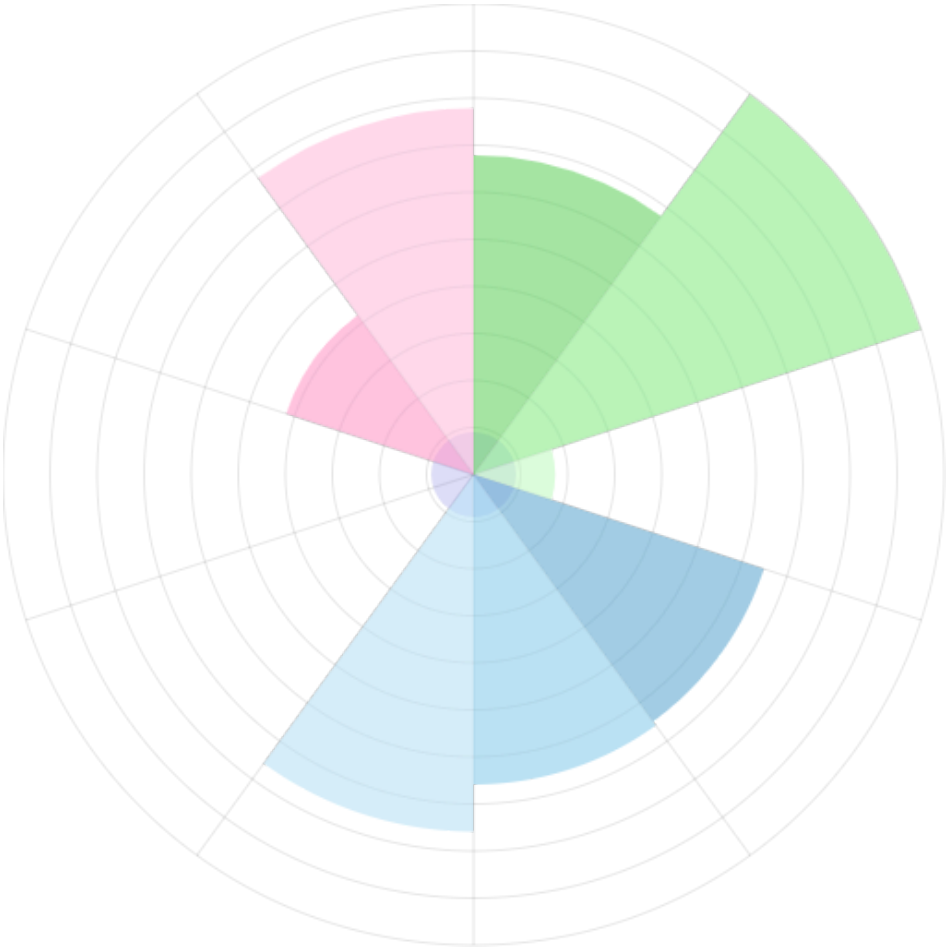
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

### III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

### IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



# Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

## Vahvuuksia

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

## Heikkouksia

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

# Vastauksesi

# I Luonnonvarojen käytön minimointi

## A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

**1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?**

*Vastauksesi:* Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

**2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Jossain määrin pystytään säilyttämään ja on tehty vertailua purkamisen ja korjaamisen välillä (esim. rakennusten säilyttäminen, kierrätettyjen rakennusosien ja -materiaalien käyttäminen tai vähäpäästöisten materiaalien valinta).

*Muistiinpanosi:* Skenaarioista (muuntaminen asunnoiksi, pysäköintilaitoksen säilyttäminen, purkava uudisrakentaminen) on tehty karkea CO2-vertailu

**3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus** Tärkeä

*Vastauksesi:* Kiertotaloudelle on edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja pystytään hyödyntämään.

*Muistiinpanosi:* Kiertotalousratkaisuja varten on perustettu työryhmä ja suunnitelmia/selvityksiä on tekeillä. Ei kuitenkaan huomioitu kaavassa.

**4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa ei ole tarkasteltu tai ei pystytä ottamaan huomioon.

Heikko vastaus

*Muistiinpanosi:* Uudet rakennukset sijoittuvat vanhojen tilalle, eikä kaavan toteuttamisesta arvioida syntyvän merkittäviä maamassoja.

**5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?** Tärkeä

*Vastauksesi:* On tarkasteltu, löydetty hyvät ratkaisut ja varmistettu määräyksin niiden toteutuminen.

Hyvä vastaus

*Muistiinpanosi:* Asemakaavaratkaisu on joustava rakennusten käyttötarkoitusten suhteen (C). Rakennusten runkosyvyydet mahdollistavat monenlaisia käyttötarkoituksia.

# B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

**1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Metsäala tai puusto lisääntyy nykyisestä.

Hyvä vastaus

*Muistiinpanosi:* Suunnittelualueella ei ole puustoa tai metsäalaa. Tontin kasvillisuus ja viherpinta-ala lisääntyy vähäisessä määrin.

# C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

**1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Viherpinta-ala lisääntyy jonkin verran.

*Muistiinpanosi:* Yhden tontin kattavalla kaava-alueella viherpinta-ala lisääntyy asuntopihan rakentamisen myötä.

**2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

*Muistiinpanosi:* Kaava-alue sisältää yhden keskusta-alueelle sijoittuvan tontin, minkä vuoksi kaava ei aiheuta muutoksia sinivihervekostoihin.

**3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

*Muistiinpanosi:* Kaavassa ei ole määrätty rakennusmateriaaleja.

# II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

## A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

**1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?**

*Vastauksesi:* Autoliikenne pysyy nykyisellään.

*Muistiinpanosi:* Autoliikenteen ei arvioida lisääntyvän merkittävästi.

**2. Onko alueella monipuolisesti kävellen saavutettavissa olevia toimintoja?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, palvelut, harrastukset.

Hyvä vastaus

*Muistiinpanosi:* Kaava-alue sijoittuu Mikkelin ydinkeskustaan.

## B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

**1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* On löydetty useita keinoja vaikuttaa asiaan.

*Muistiinpanosi:* Kaava-alue tukeutuu joukkoliikennereitteihin ja sijoittuu palveluiden läheisyyteen. Kaukoliikenteen juna-asema sijaitsee kävelyetäisyydellä.

**2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?** Tärkeä

*Vastauksesi:* On löydetty useita keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

*Muistiinpanosi:* Liikenneväylät sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Alue tukeutuu Mikkelin keskustan kävely- ja polkupyöräilyverkostoihin. Pyöräpysäköinti on huomioitu kaavamääräyksissä.

**3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Asiaa on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

*Muistiinpanosi:* Sähköautojen latauspisteet voimassa olevien lakien mukaisesti.

# C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

**1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.

Hyvä vastaus

**2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

*Muistiinpanosi:* Tontin sisäiset piha-alueet. Mikkelin keskusta-alueella puistoja ja palveluita.

**3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ympäristöhäiriöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia pystytty jossakin määrin lieventämään.

*Muistiinpanosi:* Melun ohjearvot kaavamääräyksissä.

**4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Alueen historia ja omaleimaisuus ja olevan rakennetun ympäristön säilyttäminen on huomioitu koko ratkaisun perustana.

Hyvä vastaus

*Muistiinpanosi:* Porrassalmenkadun korkean katujulkisivun arvot ja ominaispiirteet ovat olleet suunnittelun lähtökohta ja suunnittelua ohjataan kaavamääräyksillä.

# III Kulutuksen päästöjen minimointi

## A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

**1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole selvitetty tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

*Muistiinpanosi:* Pienialaisella suunnittelualueella mahdollisia lähinnä aurinkopaneelit, mutta ei ole huomioitu kaavamääräyksissä. Pohjavesialueella maalämpö ei mahdollinen.

# B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

**1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole tutkittu tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

**2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

# C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

**1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

**2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.)** Tärkeä

*Vastauksesi:* Asia on huomioitu joko lämmityksen tai viilennyksen osalta.

*Muistiinpanosi:* Rakennukset on suunnattu siten, että passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista. Parvekevyöhykkeet varjostavat julkisivuja ja suojelevat liikalämmöltä.

# D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

**1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Alueen jäsentely on tehty tietoisesti siten, että verkostopituudet, energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristövaikutukset pystytään minimoimaan.

Hyvä vastaus

*Muistiinpanosi:* Kaava-alue sijoittuu rakennetulle alueelle nykyisen infraverkon äärelle. Rakentaminen ei vaadi uusia verkostoja.

**2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

**3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?** Tärkeä

*Vastauksesi:* On otettu huomioon optimoimalla jätepisteiden sijainti tai varautumalla jätehuollon tilavarauksissa alueen yhteiseen jätteenkeräysjärjestelmään.

# IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

## A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

**1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

**2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)** Tärkeä

*Vastauksesi:* On kartoitettu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

*Muistiinpanosi:* Hulevesien käsittelyä on tutkittu yleispiirteisellä tasolla.

# B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

**1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole tarkasteltu tai tarkastelussa ei ole tunnistettu joko arvoja, haavoittuvuutta tai näiden yhteyksiä.

Heikko vastaus

**2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

*Muistiinpanosi:* Ei koske tätä hanketta.

**3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

*Muistiinpanosi:* Ei koske pienialaista kaavamuutosta.

# C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

**1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?** Tärkeä

*Vastauksesi:* On selvitetty pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

*Muistiinpanosi:* Hulevesitulvista on keskusteltu, mutta ratkaisut tehdään koko keskustan aluella.

**2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

**3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?** Tärkeä

*Vastauksesi:* On tehty yksittäisiä ratkaisuja.

*Muistiinpanosi:* Ratkaisut tehdään laajemmalla keskusta-alueella. Viherkatot vähentävät huleveden muodostumista. Lumitilat varataan ensisijaisesti tontilta.

**4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)** Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole sisällytetty.

Heikko vastaus

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

C — Keskustatoimintojen kortteli-alue. Aluetta saa käyttää keskusta-alueille soveltuviin toimintoihin, kuten palvelu-, toimisto- ja liikerakentamiseen, kulttuuri- ja viihdetoimintoihin, hallintoon, asumiseen ja hoiva-asumiseen.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1 — Korttelin numero.

5600 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

½kVI — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

VIu¾ — Murtoluku roomalaisen numeron jälkeen osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasalla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+107.6 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

ma — Maanalainen tila.

en — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ajo — Ajoyhteys.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

## C KORTTELIALUE

§ 1 Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

§ 2 Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.

§ 3 Porrassalmenkadun puoleisen rakennuksen maantasokerroksen pinta-alasta vähintään 40 % tulee olla liike-, palvelu-, toimisto- tai muuta niihin verrattavissa olevaa tilaa.

§ 4 Porrassalmenkadun puolella rakennuksen 1.kerroksen julkisivun tulee olla samassa linjassa naapuritontin rakennuksen kanssa. Ylin kerros tulee toteuttaa Porrassalmenkadun puolella sisäänvedettynä.

## PYSÄKÖINTI

§ 5 Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot:
pihapysäköintinä 1 ap/130 k-m2
maanalaisena pysäköintitilana 1 ap/150 k-m2

Palveluasunnot:
Pihapysäköintinä 1 ap/300 k-m2
maanalaisena pysäköintitilana 1 ap/300 k-m2

Liikehuoneistot:
Pihapysäköintinä 1 ap/50 k-m2
maanalaisena pysäköintitilana 1 ap/65 k-m2

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

§ 6 Tontilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

§ 7 Tonttialueen järjestelyissä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Polkupyöräpaikkoja on varattava asuinrakennuksille vähintään 1 ppp/30 k-m2. Liike-, toimitila- ja palvelurakennuksille tulee varata vähintään 1 ppp/50 k-m2. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on oltava sisätiloissa tai suojattuna katoksin.

## PIHA- JA OLESKELUALUEET

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

## KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

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

§ 10 Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntuloaulojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.

§ 11 Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukasyhdistyksen kokoontumistilan ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojaa.

§ 12 Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

§ 15 Rakennusluvista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

§ 16 Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.

§ 17 Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.

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

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

# KAAVAEHDOTUS

MIKKELI — MIKKELIN KAUPUNKI

| Kaavan nimi | | | Mittakaava 1:1000 |
|---|---|---|---|
| PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS (1016) | | | Päiväys 7.3.2025 |
| Vireilletulo | Kaupunginhallitus | Kaupunginvaltuusto | Voimaantulo |
| 17.5.2023 | xx.xx.2025 | xx.xx.2025 | xx.xx.202x |

Allekirjoitus: Kalle Räinä, asemakaavapäällikkö

Suunnittelija: Satu Fors, arkkitehti YKS 583
LUKKAROINEN

Pohjakartta: Tasokoordinaatisto ETRS-GK27, Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n asettamat vaatimukset.
Jukka Piispa, maankäyttöpäällikkö