

MliDno-2025-3121

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

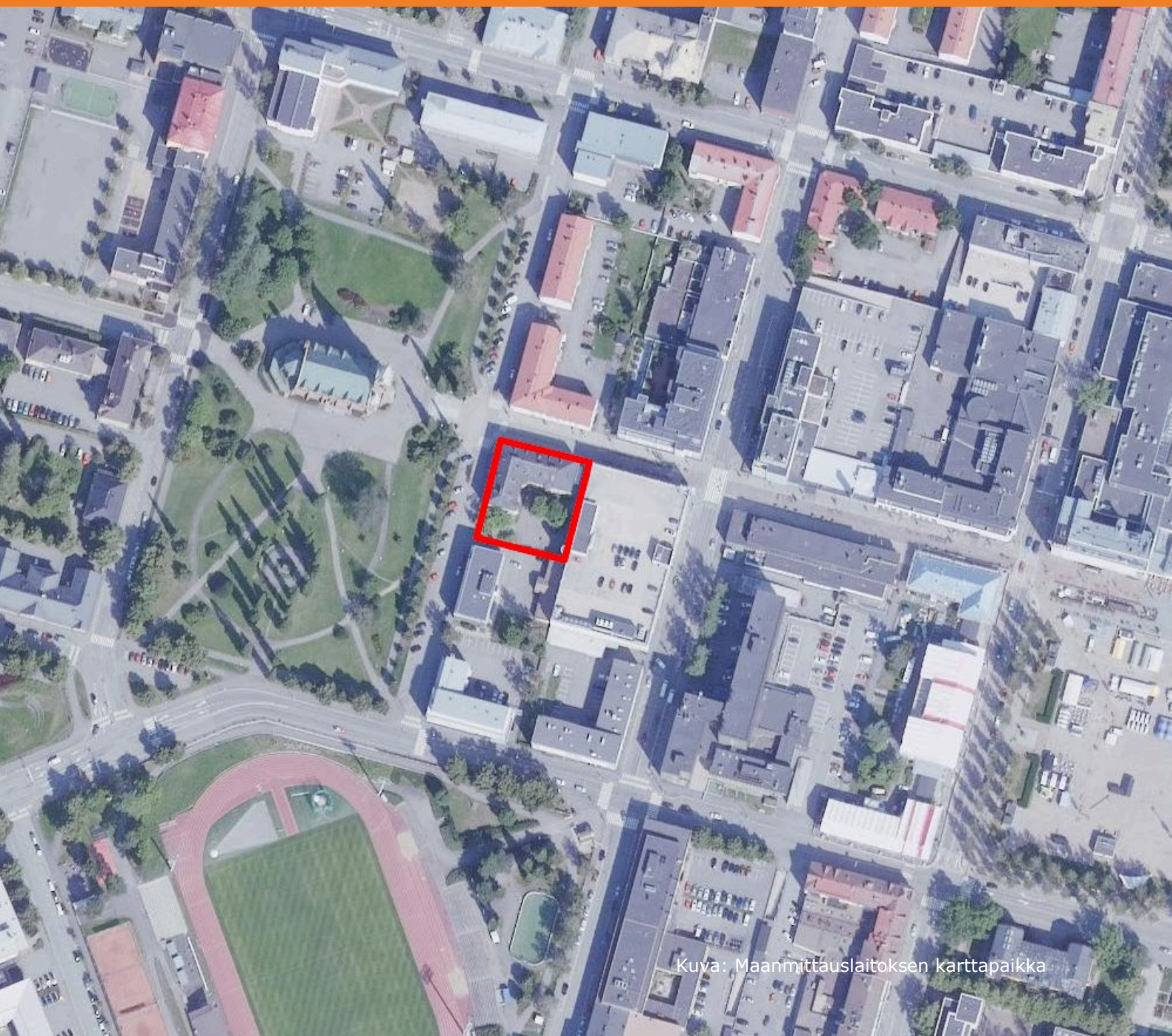
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 0447942525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

Ristimäenkatu 5/ Graniittitalo ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.9.2025



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

1. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijoittuu Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosaan (Kaukola) kortteliin 1. Suunnittelualan sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnitteluala käsittää kiinteistön nro. 491-4-1-211.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen takaisin asumiseen painottuvaksi keskustakortteliksi ja tehostaa kiinteistön maankäyttöä. Kaavamuutoksessa päivitetään tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua räystäslinjaa muuttamatta. Kaavamuutoksessa rakennukseen lisätään mahdollisuus kahdelle ullakkolisäkerrokselle. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta.

Graniittitalon korttelin kaavamuutoksella pyritään luomaan realistiset mahdollisuudet graniittitalon säilymiselle käytössä. Rakennuksen lisärakentamisen tuoma arvonnousu luo edellytykset korjaamiselle ja kiinteistön ylläpidolle. Kahdella vesikaton sisäänrakennetulla kerroksella tavoitellaan laadukkaita asuntoja ja monipuolista asuntajakaumaa. .

Suunnittelussa muutoksessa rakennuksen räystäslinja säilyisi ja katuulkisivuilla muutokset tapahtuisivat vain kattomuodossa. Luonnossuunnitelmien mukainen uusi kattomuoto on mansardikatto. Kuntoselvitysten mukaan nykyisen vesikaton rakenteiden purkaminen on pakollista.

Kattomuodon muutoksessa ja korotuksessa tavoitellaan kaupunkikuvallisesti tasapainoista kokonaisuutta vanhan julkisivun ja uuden katon välillä sekä liittymisessä ympäristöönsä. Muutoksessa tulee säilyttää rakennuksen arvokkuus. Luonnossuunnitelmissa kattokerroksen ikkunajako noudattelee nykyisen rakennuksen ikkunajakoa. Luonnossuunnitelmissa esitetyt katon kattolyhydyt mahdollistavat luonnonvalon saannin ullakkoasuntoihin.

Luonnossuunnitelmien mukaan katon päämateriaali on galvanoitu, paksu konesaumattu tai kuvioitu sinkin värinen pelti, jolla tavoitellaan harmonista kokonaisuutta yhdessä julkisivujen graniitin ja rappauksen kanssa.



Vitteellinen suunnitelma Tuomikirkkopuiston puolelta

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee suojeltu graniittitalo, jossa on kellari ja kaksi kerrosta. Rakennus on valmistunut vuonna 1912. Kauppaneuvos David Pulkkinen rakennuttama Graniittitalo sijaitsee Ristimäenkadun ja Hallituskadun kulmauksessa. Kansallisromanttista tyyliä edustava posti- ja asuinrakennus on rakennettu tuomiokirkon ja rautatieaseman muodostaman poikittaisakselin varrelle.

Tonttia ympäröivä rakennuskanta on vaihtelevasti eri vuosikymmeniltä. Ympäristö graniittitalon ympärillä on muuttunut paljon graniittitalon olemassaolon aikana. Lähiympäristössä ei ole graniittitalon kanssa saman aikakauden rakennuksia. Graniittitalon katujulkisivut ovat graniittikiveä ja muut julkisivut rapattuja.

Graniittitalossa on tehty julkisivumuutoksia sen elinkaaren aikana. 1940-luvulla palopommitusten takia tuhoutunut mansardikatto muutettiin aumakatoksi. 1970-luvulla tehtiin pienempiä julkisivumuutoksia ja sisäisiä muutoksia. Ympäristö on muuttunut merkittävästi. Nykyään graniittitalo on ainutkertainen arvorakennus muuttuneessa ympäristössä.

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



Kuna nykytilanteesta Tuomikirkkopuiston puolelta

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:

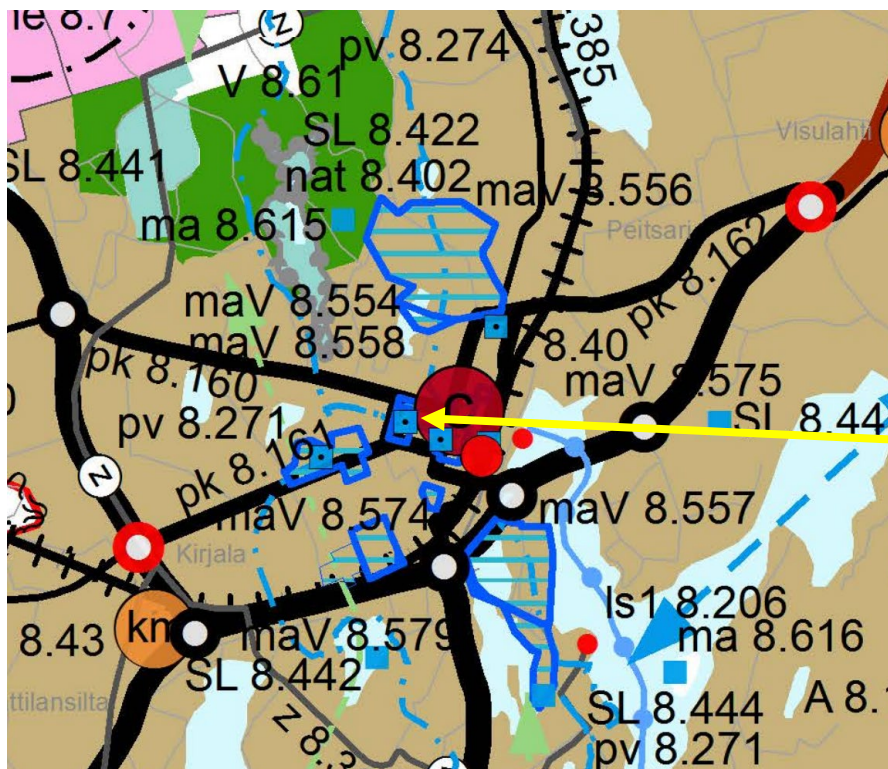
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016) ja vaihemaakuntakaava 4 (2024). 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) Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Mikkelin tuomiokirkko eli kulttuuriympäristön ja/ tai maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue (■) ja kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä kohde (■).

Maakuntakaavassa tontin graniittitalo on rakennussuojelukohde. Graniittitalo on maakunnallisesti arvokas suojelukohde.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti.

Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2024). 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.

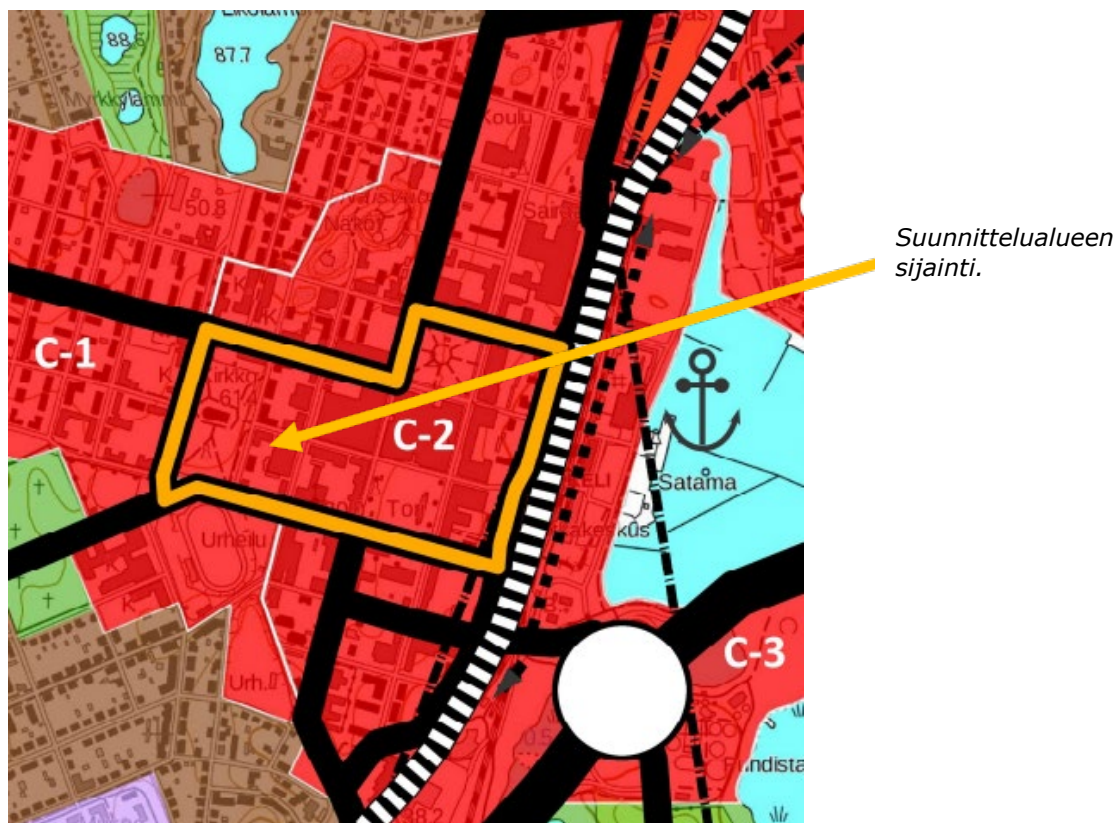
Liikenteen teemakartassa suunnittelualueelle on osoitettu pysäköintinormi, jonka tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, 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.

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

Kulttuuriympäristö-teemakartassa suunnittelualueen graniittitalo on määritelty rakennussuojelukohteeksi. Lisäksi alue rajautuu Tuomiokirkkopuistoon ja Hallituskatuun, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Puistossa oleva Mikkelin tuomiokirkko on myös suojeltu.

Viherrakenne, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat-teemakartoilla ei ole suunnittelualuetta koskevia määräyksiä. Ristikadun toisella puolella oleva puisto kuuluu sinivihreään sydämeen, joka on ekologian, vesitalouden ja virkistyksen kannalta merkittävä alue.

Graniittitalo on suojeltu kantakaupungin yleiskaavassa suojelumerkinnällä SR138 MRL ja on maakunnallisesti arvokas kohde. Suojeluperusteena on Alueidenkäyttölaki § 30.



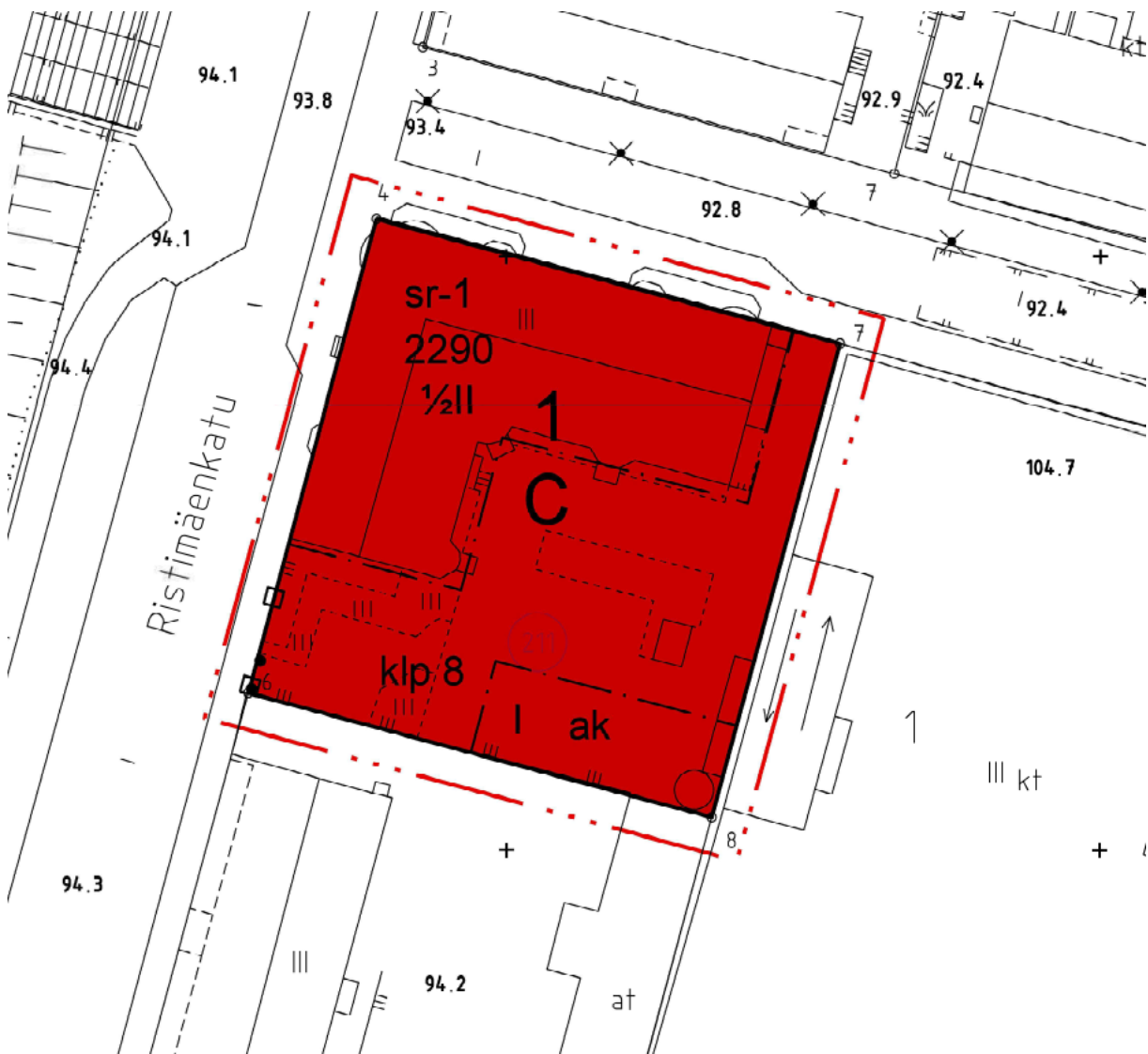
Ote Kantakaupungin osayleiskaava 2040 Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartasta. Aluetta koskee lisäksi liitekarttojen 1-7 määräykset.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 2.11.2020 hyväksytty asemakaava numero 964. Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kaavamääräyksissä on ohjeistettu, että alueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu- liike- ja toimistorakentamista.

Rakennusoikeutta tontilla on 2290 kem². Porrassalmenkadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on ½ II . Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennukseen on määritetty SR1- suojelumerkintä. Merkintä tarkoittaa maakunnallisesti arvokasta suojeltavaa rakennusta tais en osaa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ja sen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoa heikentävää korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten ja Etelä-Savon Ely-keskuksen lausunto.

Tontin kaakkoisnurkkaan on määritetty auton säilytyspaikan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusalalle. Ristikadun varteen on merkitty säilytettävä muuri.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 2020. Kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä 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 (Alueidenkäyttölaki 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.
- Rakennushistoriallinen selvitys 2017
- Alustavat rakennussuunnitelmat
- Kuntoarviot- ja tutkimukset

5. UUSI ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksessa kaupungin keskustaan sijoittuvaan kortteliin on tavoite saada asemakaavamerkintä, joka mahdollistaa muuntelumahdollisuuksia rakennuksen käyttötarkoituksesta. Luonnossuunnitelmissa korttelissa olevaan Graniittitaloon sijoittuu pääosin asumista. Kaavamuutoksessa on tarkoitus lisätä mahdollisuus kahdelle ullakkolisäkerrokselle ja muuttaa tontin sallittua kerrosalaa. Asemakaavan suojelumerkintää tarkastellaan kattomuutoksen ja pihan julkisivujen näkökannalta.

6. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

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

- Etelä-Savon Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- teleoperaattorit
- asukasyhdistykset
- Mikkelin Yrittäjät
- Etelä-Savon Yrittäjät

7. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

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

7.1 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 (Alueidenkäyttölaki 64 §).

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

Osallistamis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä järjestetään kaavakävely.

7.2 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.

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

7.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön sekä kaupungin verkkosivuilla 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolokaudena osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (Alueidenkäyttölaki 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen

teheille, 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.

7.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Alueidenkäyttölain 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.

7.5 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.

8. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

9 / 2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
25.9.2025	Kaavakävely
9-10 / 2025	Valmisteluvaiheen aineisto nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1-3 / 2026	Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.
------------	---

HYVÄKSYMINE

5-9 / 2026	Kaavan hyväksyminen.
------------	----------------------

YHTEYSTIEDOT

Mikkelin kaupunki

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Kalle Räinen

Asemakaavapäällikkö

p. 044 794 2525

Rejlers rakentaminen Oy

Taina Jordan

p. 044 44 55 895

taina.jordan@rejlers.fi