

MIKKELI

1028

MliDno: 2025-3121

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue/

Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

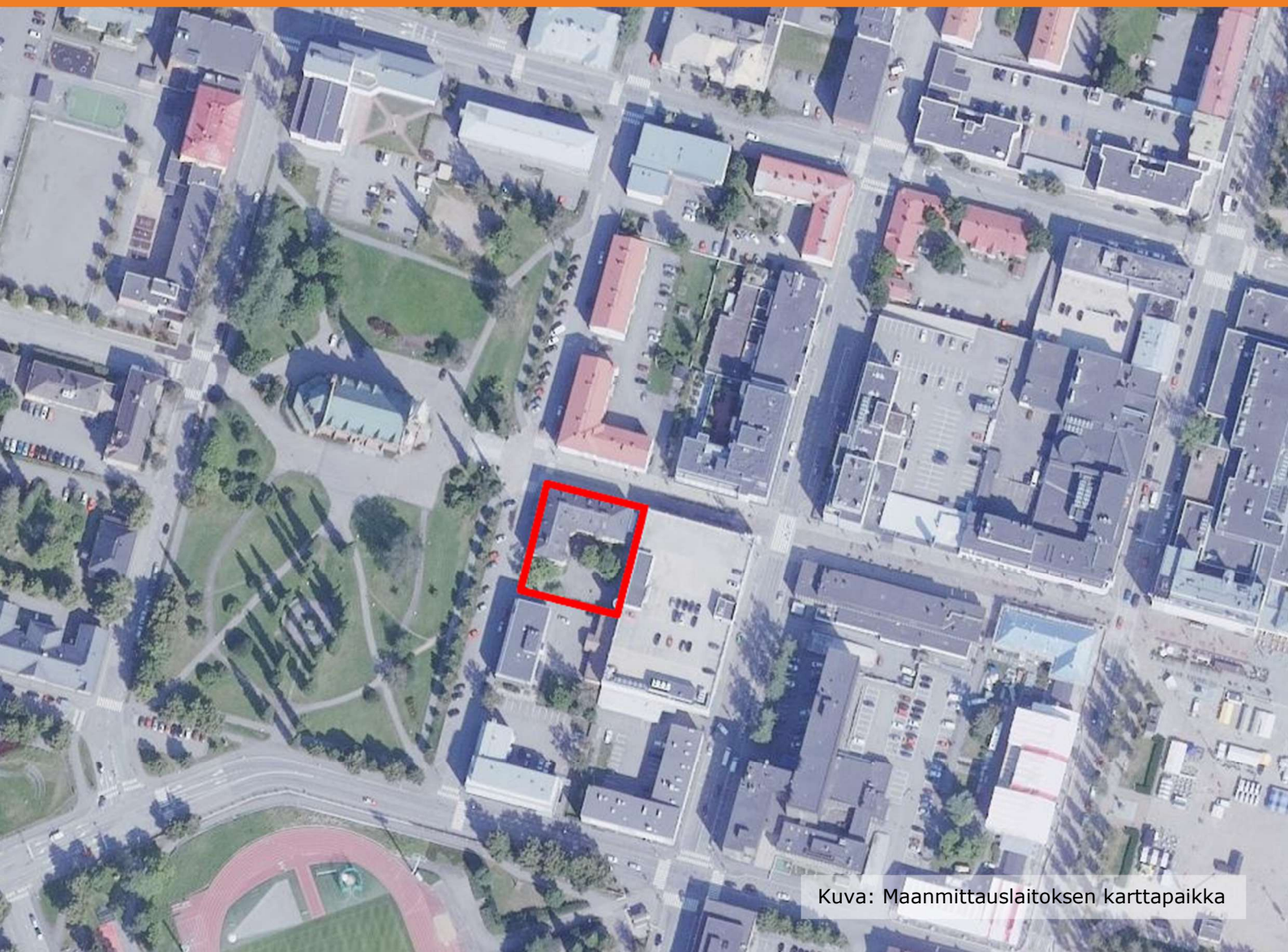
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

s-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

Ristimäenkatu 5/ Graniittitalo ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavaselostus 4.12.2025



Kuva: Maanmittauslaitoksen karttapaikka

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutosprosessi on käynnistynyt 10.9.2025, jolloin hanke asetettiin vireille ja osallisille lähetettiin kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Liite (5).

Graniittitalolla järjestettiin asemakaavamuutoksen esittelyä varten yleisötilaisuus nimellä kaavakävely 25.9.2025.

1.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee keskustan ns. Graniittitalon kiinteistöä nro 491-4-1-211. Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistönomistaja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen vanhaan rakennukseen, uuden vesikaton rakentaminen ja lisäkerrosten rakentaminen vesikaton alle.

Kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan yläpohjarakenteissa on haitta-aineita, jonka takia koko ullakko ja vesikatto joudutaan poistamaan.

Rakennuslalle esitettyä rakennusoikeutta on kasvatettu. Sisäpihalle asemakaavassa on esitetty rakennusala kaksi kerroksiselle rakennukselle.

Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi vanhan rakennuksen Hallituskadun sekä Ristimäenkadun varrella olevat graniittiset julkisivut.

Sisätiloissa esitetään säilytettäväksi porrashuoneiden porraskaiteet. Lisäksi rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1.kerroksessa sijaitsevat alkuperäiset ruutulasiset sisä-ovet karmeineen ja niihin liittyvät listoitukset esitetään säilytettäväksi. Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listoitukset ja puupilarit koristeineen säilytetään. Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan.

Kiinteistön käyttötarkoituksen asemakaavamerkintä säilyy keskustatoimintojen korttelialueena C.

Asemakaavan vaikutukset ympäristöön näkyvät pääosin vanhan rakennuksen katon muutoksena.

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Kiinteistönomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen 18.6.2025
Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 24.6.2025.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloa koskevassa ilmoituksessa 10.9.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 10.9.2025. (AKL 62 ja 63 §) Nähtävillä olon aikana esitettiin mielipiteitä 1 kpl ja saatiin lausuntoja 5 kpl.
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 §, MRA 27 §).
Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan
Asemakaavan muutos tulee voimaan

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa heti sen saatua lainvoiman.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

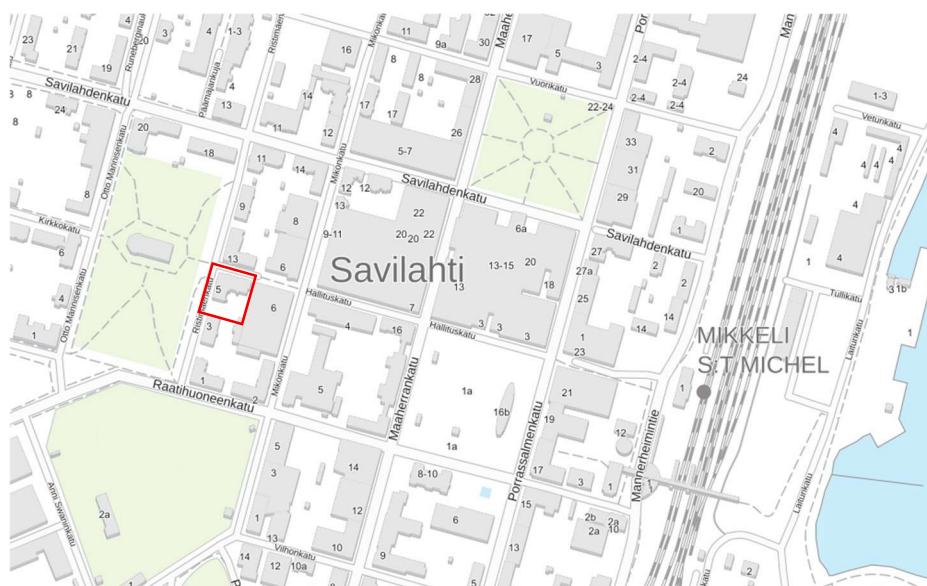
2.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Ristimäenkatu 5 / Graniittitalo asemakaavamuutos	
Kaavan laatija Mikkelin kaupunki Asumisen ja toimintaympäristön palvelu- alue / Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne PL 33, 50101 Mikkeli Kalle Räinen Asemakaavapäällikkö kalle.raina@mikkeli.fi puh. 044 794 2525	Kaavakonsultin tiedot Rejlers Rakentaminen Oy Hatanpään valtatie, 24 33100 Tampere
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 10.9.2025. Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kaupunginhallituksessa Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan	

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola) korttelissa nro 1. Rajaavat kadun ovat Hallituskatu ja Ristimäenkatu.

Kaava-alue käsittää kiinteistön nro 491-4-1-211. Kiinteistöllä sijaitsee suojeltu Graniittitalo. Graniittitalo on valmistunut vuonna 1912.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta opaskartalla (Kartta: Mikkelin karttapalvelu).

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vanhaan rakennukseen uuden vesikaton rakentaminen ja lisäkerrosten rakentaminen vesikaton alle sekä pihalle kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi vanhan rakennuksen Hallituskadun sekä Ristimäenkadun varrella olevat graniittiset julkisivut ja julkisivujen olennaiset rakennusosat. Uuden rakentamisen sääntelyä on tarkemmin selostettu asemakaavamerkinnoissä ja yleismääräyksissä sekä asemakaavaselostuksen kohdassa 4.4. asemakaavan tavoitteet.

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen kiinteistönomistajan aloitteeseen asemakaavan muuttamiseksi ja asumisen sijoittumisen rakennukseen. Tontille laaditussa viite-suunnitelmissa rakennukseen sijoittuu pääasiassa asumista. Asemakaavassa säilytetään tontin keskustatoimintojen korttelialueen merkintä C, joka mahdollista asumisen sijoittumisen rakennukseen. Sisäpihalle on esitetty rakennusala kaksi kerroksiselle rakennukselle, johon voi sijoittaa autosuojia, varastoja sekä asuntoja. Tontin asemakaavamerkintä C sallii majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamisen. Asemakaavan tarkoituksena on turvata rakennuksen kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen säilyvyys sekä käyttö terveellisenä ja turvallisena rakennuksena.

SISÄLLYSLUETTELO

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

4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.3.1	Korttelialueet	17
	Keskustatoimintojen korttelialue - C, jonka alueelle saa sijoittaa asuin-, palvelu-, toimisto, liike- ja toimistorakentamista sekä majoitustoimintaa.	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	17
5.4.3	Vaikutukset ilmastoon	17
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavaehdotus
Liite 3	Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake
Liite 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet
Liite 6	Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

1. Mikkelin Graniittitalon rakennushistoriaselvitys 2017(Osuuskunta Mikkelin Mediaali)
2. Etelä-Savon maakuntakaava (2010)
3. Kantakaupungin osayleiskaava 2040
4. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt "Mikkelin hallitustori ympäristöineen" www.rky.fi
5. Graniittitalo julkisivujen kuntotutkimusraportti Ramboll Finland Oy, 05/2027, tutkimuksen ajankohta huhtikuu 2017
6. Graniittitalo, Mikkelin, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, 2.5.2017 Ramboll Finland Oy, tutkimuksen ajankohta huhtikuu 2017
7. Kuntotutkimus, tarkastusraportti, Polygon Finland Oy, 28.2.2017, tutkimuksen ajankohta 13.-27.2.2017
8. Kuntoarvio RS 15, Mikkelin taidemuseo, ns. Graniittitalo, Raksystems Insinööritoimisto Oy, raportointipäivä 28.8.2016, tarkastuspäivä 15.8.2016
9. Graniittitalo yhteenveto säilyneisyydestä ja arvoista tekstiosa 2025-04-15, arkkitehti Pertti Mertaola
10. Graniittitalo käyttökaaviot 2025-04-24, arkkitehti Pertti Mertaola
11. Graniittitalo muutoskaaviot 1912-1993 pohjat 2025-04-15, arkkitehti Pertti Mertaola
12. Graniittitalo rhs-selvitys julkisivut 2025-05-03, arkkitehti Pertti Mertaola

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustassa Mikkelin tuomiokirkon naapurissa ruutukaavakeskustassa. Tontilla sijaitsevassa voimassa olevan asemakaavan mukaan suojellussa graniittitalossa on kellari ja kaksi kerrosta. Graniittitalon on rakennuttanut kauppaneuvos David Pulkkinen ja suunnitellut Arkkitehti Armas Rankka. Rakennuksen suunnitelmat ovat vuodelta 1912 ja rakennus on otettu käyttöön vuonna 1914. Graniittitalo sijaitsee Ristimäenkadun ja Hallituskadun kulmauksessa. Kansallisromanttista tyyliä edustava alun perin posti- ja asuinrakennus on rakennettu tuomiokirkon ja rautatieaseman muodostaman poikittaisakselin varrelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa tiiviissä korttelirakenteessa. Korttelin länsipuolella on Ristimäenpuisto ja Mikkelin Tuomiokirkko.

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

3.1.3 Korkeussuhteet ja maaperä

Tontti on maanpinnaltaan tasainen. Maaperä on harjun pohja-aluetta.

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin keskustassa ruutukaava-alueella. Korttelin länsipuolella on Tuomiokirkko ja kirkon ympärillä oleva Ristimäenpuisto.

3.1.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa tukeutuen ympäristön työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin.

3.1.6 Liikenne ja kunnallistekniikka

Tontin ajoneuvoliittymä on Hallituskadulta. Rakennusten tarvitsema talotekniikka liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Tontille on esitetty tarve 0,4 kV muuntamolle.

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, toimintoiltaan 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.

3.1.7 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

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. Graniittitalon pohjoispuolella Hallituskadun toisella puolella sijaitsee vuonna 1954 valmistunut kolmikerroksinen asuin-kerrostalo. Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina on vaalea rappaus. Länsipuolella on vuonna 1980 valmistunut Carlsonin liikerakennus. Liikerakennuksessa on kolme kerrosta ja Hallituskadun varren pääjulkisivumateriaaleina ovat suuret liiketilojen lasiseinät sekä ke-raaminen laatta. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa ja katolla on pysäköintitilaa. Eteläpuolella naapurissa on vuosina 1966-67 valmistunut kolmikerroksinen asuin-kerrostalo. Rakennuksen Ristimäenkadun varrella on lasitetut parvekkeet. Parvekkeiden kaiteet ovat tummaa lasia. Rakennuksen graniittitalon puoleinen julkisivu on vaihtelevaa tummaa ja vaaleaa tiiltä.

Graniittitalossa on tehty julkisivumuutoksia sen elinkaaren aikana. 1940-luvulla palopommitusten takia tuhoutunut mansardikatto muutettiin aumakatoksi. 1970-luvulla tehtiin pienempiä julkisivumuutoksia ja sisäisiä muutoksia. Sisätilat muutettiin oleellisesti kaupungin viraston ja museon siirryttyä rakennukseen vuonna 1975. 1990-luvulla rakennus siirtyi kokonaan museon käyttöön.

Tontin sisäpihalla on sijainnut vuonna 1976 purettu asuin- ja ulkorakennus. Piharakennus oli vuonna 1912 tehty laajennus ja kunnostus aiemmin paikalla olleeseen rakennukseen.



Kuva 2. Ristimäenpuisto ja Ristimäenkatu. Keskellä Graniittitalo.



Kuva 3. Ristimäenkadun ja Hallituskadun risteys. Kortteli sijaitsee Mikkelin ruutukaavakeskustassa.



Kuva 4. Mikonkadun ja Hallituskadun risteys. Tuomiokirkon ja rautatieaseman muodostama poikittaisakseli.

3.1.8 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Graniittitalon kortteli on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutuspiirissä. Alueeseen kuuluu Mikkelin hallitustori ympäristöineen. www.rky.fi

Kulttuuriympäristö-teemakartassa suunnittelualan graniittitalo on määritelty rakennus-suojelukohteeksi. Lisäksi alue rajautuu Ristimäenpuistoon ja Hallituskatuun, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Puistossa oleva Mikkelin tuomiokirkko on suojeltu.

3.1.9 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen kohdistuu normaalit kaupunkikeskustan aiheuttamat häiriötekijät.

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita 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.

3.2.2 Maakuntakaava

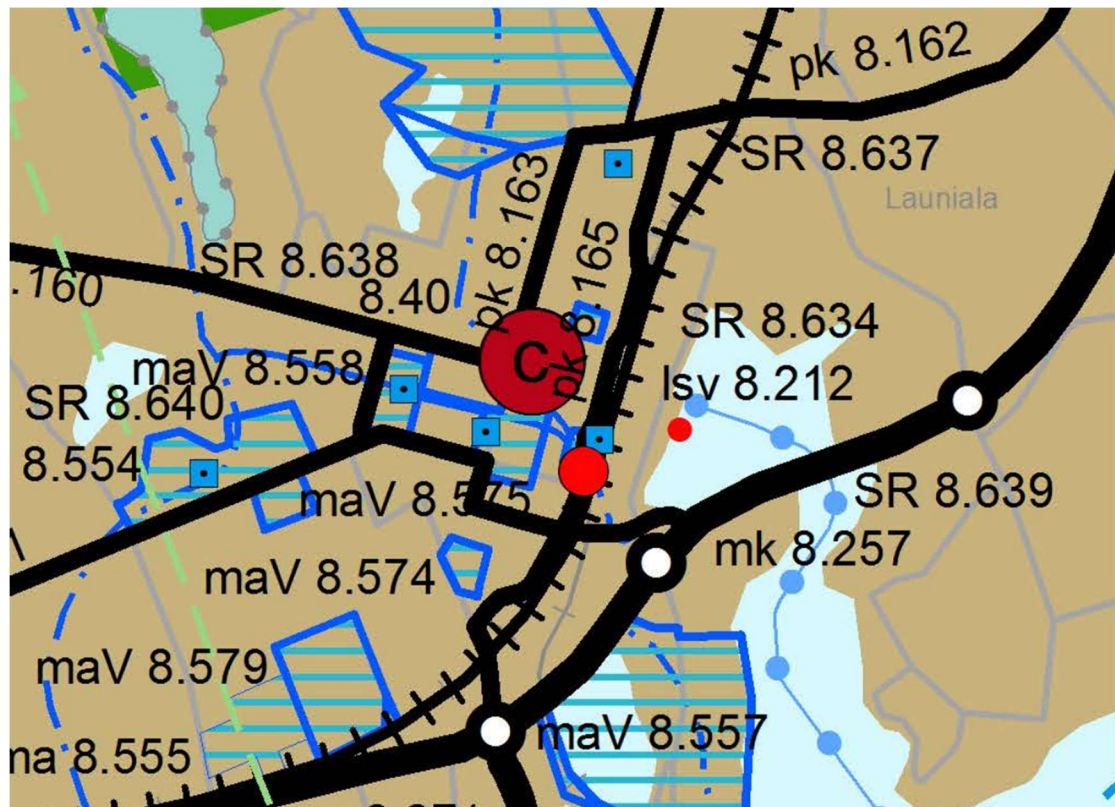
Mikkelin kaupungissa on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava sekä 1. ja 2. vaihemaakuntakaava.

- 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.



Kuva 5. Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

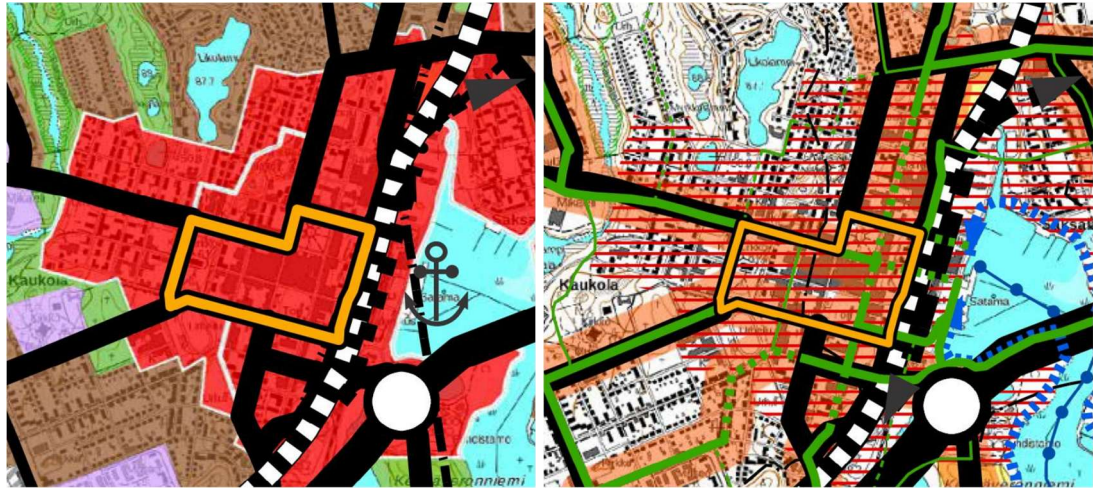
3.2.3 Yleiskaava

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

Kartta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus

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

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



Kuvat 6 ja 7. Vasemmalla ote teemakartasta 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus ja oikealla ote teemakartasta 2: Liikenne.

Kartta 2: Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu tiiviiseen keskusta-alueeseen. Hallituskadulla kulkeminen painottuu kevyeen liikenteeseen ja ajoneuvoliikenteen osalta katu on päättävä. Graniittitalon tonttiliittymä on Hallituskadulla.

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

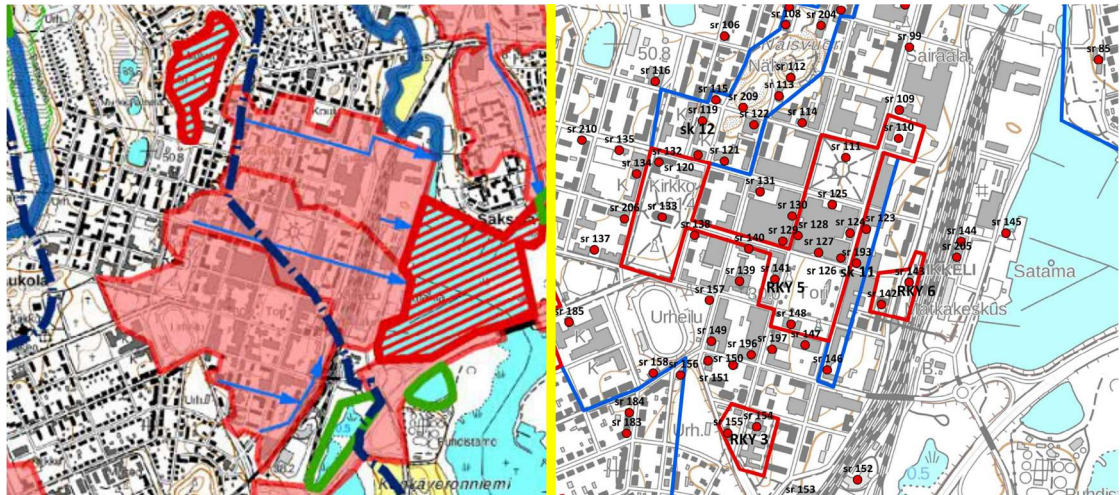
C-1, C2 ja C3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia:

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

Kartta 4: Vesitalous

Suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Kohde 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 valumasuunta kohti itää. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu pohjavesialue.



Kuvat 8 ja 9. Vasemmalla ote teemakartasta 4: Vesitalous ja oikealla ote teemakartasta 5: Kulttuuriympäristö.

Kartta 5: Kulttuuriympäristö

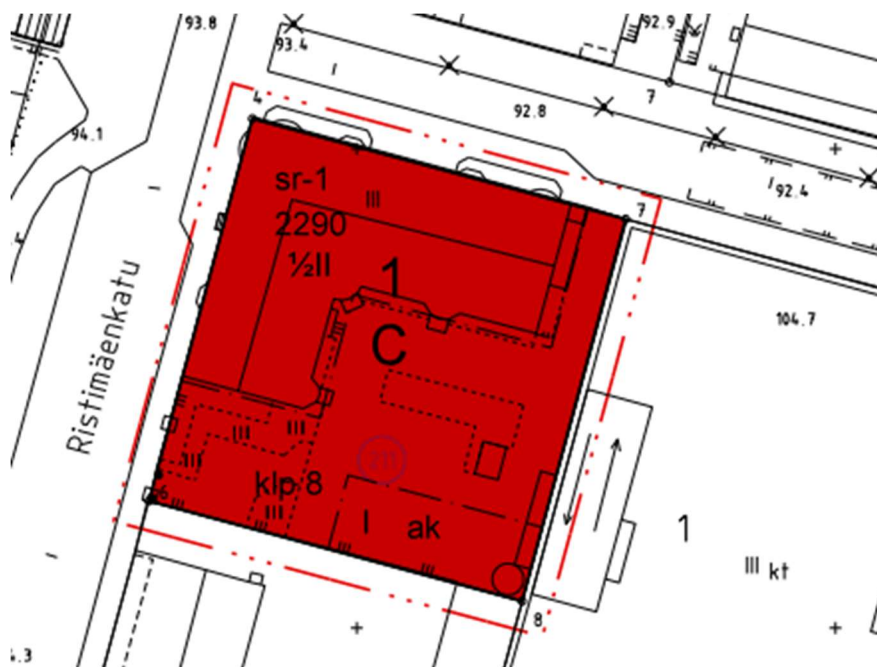
Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Muut Osayleiskaavan teemakartat

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

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava nro 964, joka on saanut lainvoiman 13.1.2021.



Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2025.

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 kiinteistönomistaja haluaa kehittää rakennusta ja tontin käyttöä asumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistönomistaja on tehnyt Mikkelin kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 18.06.2025

Asemakaavan muutos on käynnistetty Mikkelin kaavoitusryhmän päätöksellä 24.06.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

- Kaavan ja sen vaikutusalueen kiinteistönomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat.
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus) Muuttuu vuoden 2026 alusta Itä-Suomen Elinvoimakeskukseksi
- 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 10.9.2025. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, kaupungin internet-sivuilla sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumiseen painottuvaksi. Asemakaavamerkintä C sallii keskusta-alueen kaupunkiympäristön tavoitteiden mukaan tontilla laajemman käyttötarkoituksen. Tavoitteena on, että vanhaan rakennukseen tuleva uusi rakentaminen sopeutuu kaupunkikuvallisesti maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan yläpohjarakenteissa on haitta-aineita. Vesikattorakenteissa on lahovaurioita sekä rakenteisiin on tehty lisätukia. Konesaumattu peltinen vesikate on huonokuntainen ja osin paikattu. Vesikate tulee kuntotutkimuksen mukaan uusia.

Rakennuksen turvallinen käyttö aiheuttaa tarpeen uusia yläpohja ja vesikatto.

Rakennukseen on suunniteltu asuntoja. Asuinkäytölle esitetyjen tarpeiden mukaan rakennukseen tehdään laajennuksena vesikaton alle sijoittuvat lisäkerrokset. Kerroksiin sijoitetaan asuntoja.

Asemakaavassa esitetään suojeltavaksi Ristimäenkadun ja Hallituskadun puoleiset graniittiset julkisivut. Julkisivujen mittasuhteita ja aukotusta ei saa olennaisesti muuttaa. Rakennukseen tehtävässä uudessa rakentamisessa tulee huolehtia rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ominaispiirteiden säilymisestä ja uuden rakentamisen sopeuttaminen vanhaan julkisivuun.

Sisätiloissa esitetään säilytettäväksi porrashuoneiden porraskaiteet. Lisäksi rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1.kerroksessa sijaitsevat alkuperäiset ruutulaiset sisä-ovet karmeineen ja niihin liittyvät listoitukset esitetään säilytettäväksi. Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listoitukset ja puupilarit koristeineen säilytetään. Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan ja kunnostaa perinteisin menetelmin.

Asemakaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeutta on kasvatettu ja rakennuksen kerros-luku on muutettu räystääslinjaa muuttamatta. Viitesuunnitelmien mukainen uusi kattomuoto on mansardikatto, jossa rakennuksen päädyissä on myös taitteinen vesikatto. Kattomuodon muutoksessa ja korotuksessa tavoitellaan kaupunkikuvallisesti tasapainoista kokonaisuutta vanhan julkisivun ja uuden katon välillä sekä liittymisessä ympäristöönsä. Muutoksessa tulee säilyttää rakennuksen arvokkuus.

Katon päämateriaalina tulee olla konesaumattu titaanisinkitty peltikate.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määritetty viitesuunnitelma pohjalta vesikaton ylin korkeus ja tälle sallittu toleranssi.

Tontin sisäpihalle mahdollistetaan kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Rakennukselle on osoitettu erillinen sallittu kerrosala. Sisäpihan rakennusala sijoittuu tontin rajaan. Rakennuksen kattomuoto on pulpettikatto ja katemateriaali konesaumattu sinkitty pelti. Piharakennuksen julkisivumateriaali on rappaus.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma (4.12.2025, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaola). Viitesuunnitelman avulla arvioidaan rakennukseen tehtävien muutosten vaikutuksia ja sopeutumista vanhaan rakennukseen sekä kaupunkiympäristöön.



Kuva 11. Viitesuunnitelman asemapiirustus.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuntojen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen ja korottaminen kahdella uudella kerroksella.

Rakennuksen kunto:

Kohteesta laaditun kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan vesikattorakenteissa on haitta-aineita, jotka heikentävät tai estävät rakennuksen käytön tai käyttötarkoituksen muutoksen asunnoiksi. Rakennuksen haitta-ainepitoiset rakenteet poistetaan rakennuksen muuttuessa asuinkäyttötarkoitukseen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue kattaa vain kiinteistön 491-4-1-211.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala, joka on sama kuin tontin ala, on 1667 m².

5.1.2 Palvelut

Kohde on kaupungin keskustassa keskustan palvelujen äärellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusta koskevista toimenpiteistä on kuultava viranomaisahoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue - C, jonka alueelle saa sijoittaa asuin-, palvelu-, toimisto, liike- ja toimistorakentamista sekä majoitustoimintaa.

sr-1 Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Julkisivujen alkuperäisiä mittasuhteita, aukotusta ja väritystä ei saa olennaisesti muuttaa.

Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaavamuutoksella ei ole muutosvaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ELY-keskuksen kehittämän ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) avulla. Liite 6

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kiinteistö on jo ennestään rakennettu. Asemakaavan muutoksella ei ole olemassa olevaa tilannetta muuttavaa vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

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

Asemakaavan muutoksen mahdollistama asuntomäärän kasvattaminen lisää vähäisesti asukkaita keskustassa. Kasvava asukasmäärä voi nostaa positiivisesti keskustan vilkkautta ja elävöittää keskustaa sekä tuo asiakkaita palveluille.

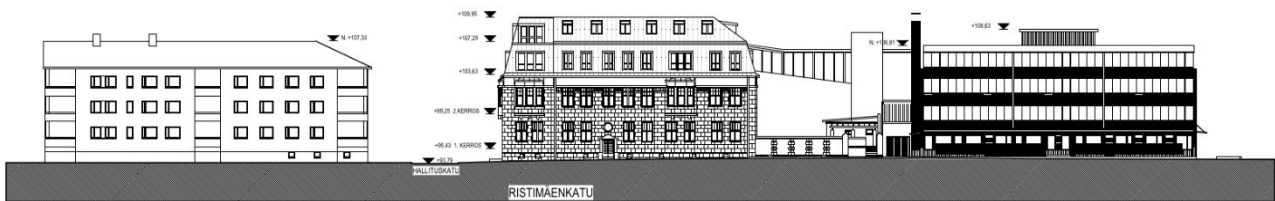
Tontille on esitetty tarve 0,4 kV muuntamolle.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Graniittitaloon uuden vesikaton toteuttaminen ja lisäkerrosten sijoittaminen sen alle vahvistavat rakennushistoriallisesti arvokkaan graniittitalon kulttuurihistoriallista merkitystä. Muutokset tukevat rakennuksen säilymistä osana kaupunkikuvaa ja korostavat sen alkupe- räistä arkkitehtonista ilmettä. Rakennuksen kokonaisuus säilyy eheänä, ja sen arvo kaupunkikuvallisena sekä kulttuurihistoriallisena kohteena nousee.

Asemakaavan muutoksessa suojelumerkintää on esitetty vanhan rakennuksen graniittiselle julkisivulle sekä yleismääräyksissä esitettyihin yksittäisiin sisätilojen rakennusosiin. Vaikutukset graniittisiin katujulkisivuihin ovat vähäiset. Julkisivun ikkunat ja ovet sallitaan uusia. Viitesuunnitelmassa esitetyt ikkunamuutokset vaaleaa väriä käyttäen palauttaa julkisivun ilmettä alkuperäiseen ulkonäköön.

Asemakaavan muutoksessa esitetään lisäkerrokset. Lisäkerrokset sijoittuvat viitesuunnitelman mukaan uuden vesikaton alle. Rakennuksen räystäälle, vesikaton korkeuksille ja kattomuodolle on esitetty asemakaavassa määräyksiä. Vesikatto on esitetty mansardikattona. Vesikatto on viitesuunnitelmassa taitteinen myös rakennuksen päädyissä. Muutoksessa räystäslinja säilyy entisellään. Vesikatto harjakorkeus nousee nykyisestä.



Kuva 12. Katuleikkaus Ristimäenkadulta (tuomiokirkon suunnalta).



Kuva 13. Katuleikkaus Hallituskadulta.



Kuva 14 Nykytilanne, näkymä Ristimäenpuistosta Ristimäenkadulle.



Kuva 15 Viitesuunnitelma, näkymä Ristimäenpuistosta Ristimäenkadulle.



Kuva 15 Viitesuunnitelma, näkymä Hallituskadulta Tuomikirkolle päin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei tuo ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Liitteenä 2 on asemakaavaehdotus

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutokseen liittyy viitesuunnitelma, joka on liitteessä 3

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta. Seurannassa on kiinnitettävä erityisesti huomioita rakennussuojelullisiin asioihin. Suojelua ja rakentamisesta ohjaavia viranomaisia on kuultava rakennusta koskevista toimenpiteistä.

MliDno-2025-381

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

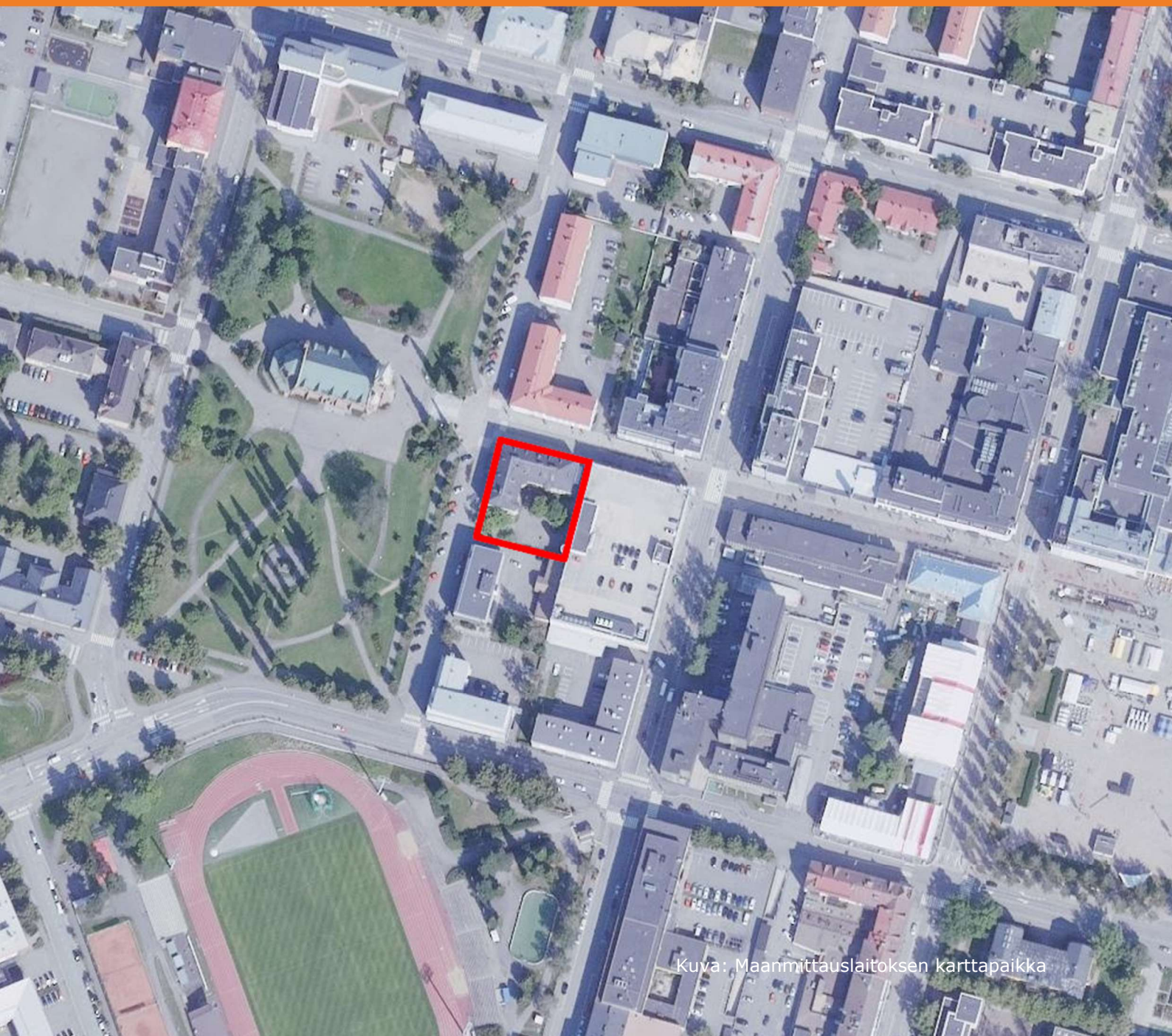
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 0447942525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

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. Suunnittelualueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue 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. Sisätilat muutettiin oleellisesti kaupungin viraston ja museon siirryttyä rakennukseen vuonna 1975.. 1990-luvulla rakennus tuli kokonaan rakennus siirtyi kokonaan museon käyttöön. 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 Tuomiokirkkopuiston 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 kaavatyoässä merkityksellisiä. Huomioon otettavat kokonaisuudet:

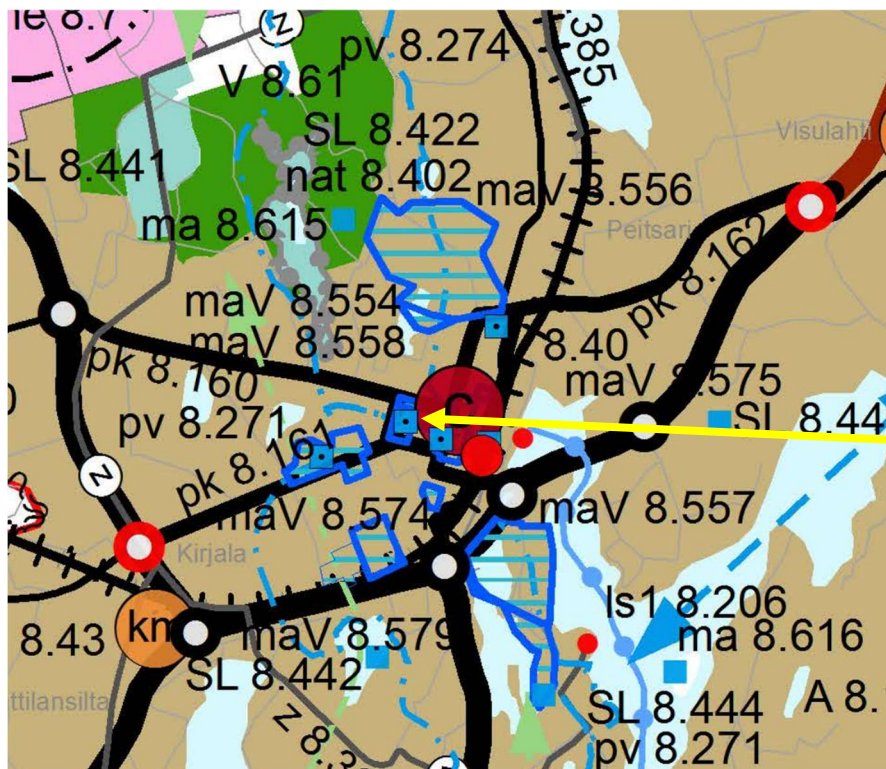
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

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 karttaotteesta 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.



Suunnittelualueen 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 huomiota sen toimivuuden, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriköimättömyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Suunnittelualue sijoittuu keskustakehän sisäpuolelle, joka on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.

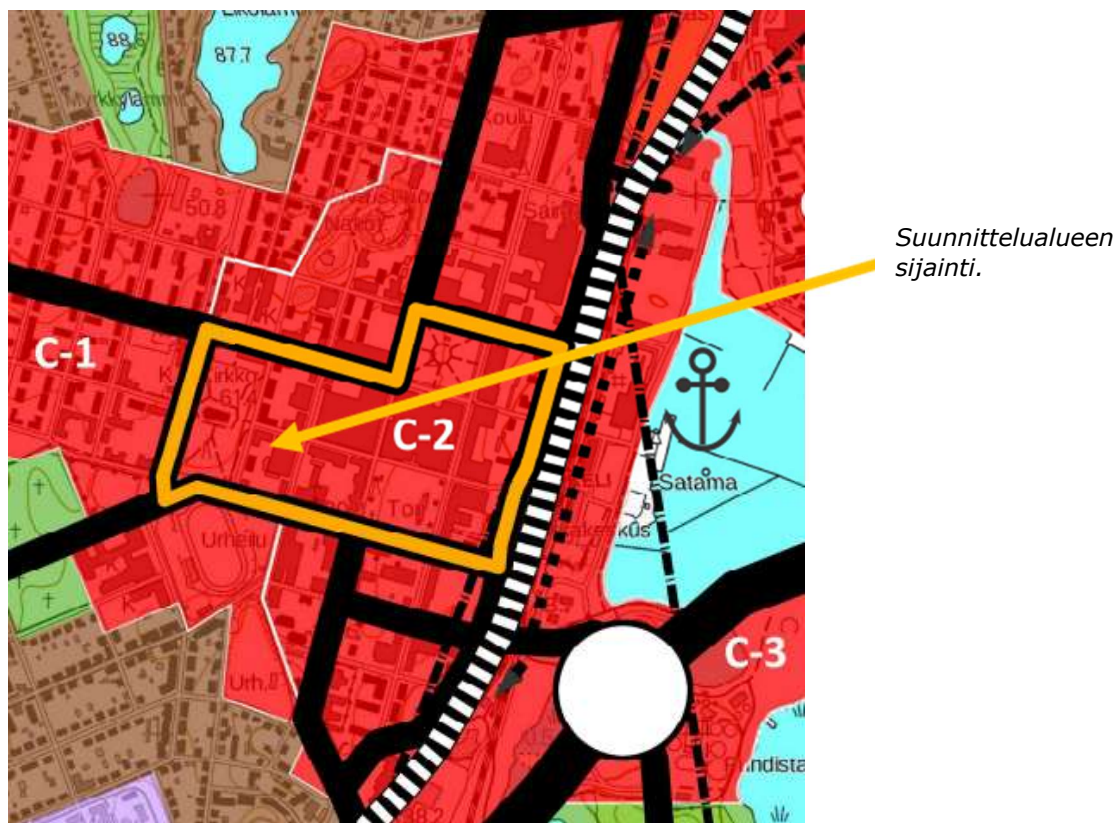
Liikenteen teemakartassa suunnittelualueelle on osoitettu pysäköintinormi, jonka tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien,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

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 virkistyskannalta merkittävä alue.

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



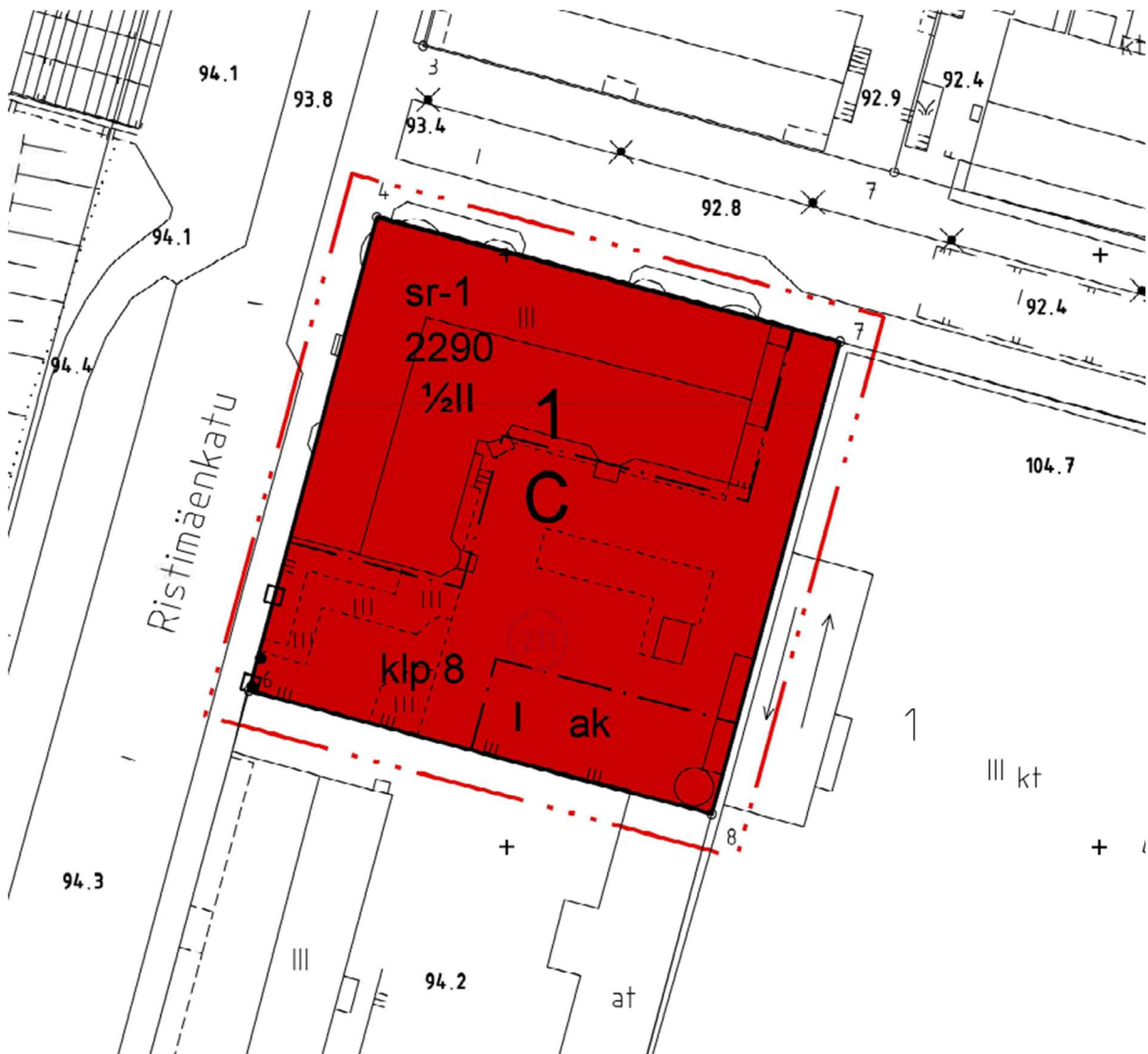
Ote Kantakaupungin osayleiskaava 2040 Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartasta. Aluetta koskee lisäksi liitekarttojen 1-7 määräykset.

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 tai sen 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 rakennusalue. Ristimäenkadun varteen on merkitty säilytettävä muuri.



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

3.4 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Maankäytösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäytösopimus.

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, työntekeä 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

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

HYVÄKSYMINEN

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



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- C

Keskustatoimintojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 4

Kaupunginosan numero.
- KAU

Kaupunginosan nimi.
- 1

Korttelin numero.
- III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2k III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- III U3/4

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 2750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- sr-1

Rakennusala.
- at/asr

Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka kadunpuoleista graniittijulkisivun osaa ei saa purkaa. Rakennuksen graniittijulkisivuihin ei saa tehdä suojelurajoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto.
- Auton säilytyspaikan, asuintilan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala.
- klp 8

Luku osoittaa kuinka monta tontin vaadituista autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 1 KLP korttelialueelle.
- Suojeltava aitarakennelma.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- 1 §

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot: pihapaikat 1 ap / 130 kem2, rakenteellinen pysäköinti 1 ap / 150 kem2.
- Palveluasunnot: 1 ap / 300 kem2.
- Liikahuoneistot: 1 ap / 50 kem2.
- Toimistot, ravintolat ja kokoustilat 1 ap / 70 kem2.
Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.
Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.
Rakennuksen pysäköintialueelta tulee osoittaa pysäköintipaikka liikkumisesteisille 1 kpl.
- 2 §

Polkupyörypaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot, liike- ja toimintilat 1 ppp / 50 kem2.

C- KORTTELIALUE

- 3 §

Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.
- 4 §

Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueelle.
- 5 §

Rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alla 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 6 §

Tonttia rajaava Ristimäenkadun puoleinen aitarakennelma on säilytettävä.
- 7 §

Rakennuksen muutoksessa tulee noudattaa asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelman (4.12.2025, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaoja) periaatetta.

Räystä:
- Rakennuksen kadun puoleinen räystäskorkeus on säilytettävä olemassa olevassa korkeudessa +103,630.

Vesikatto:
- Vesikattomuodon tulee olla mansardikatto.
- Vesikaton tulee alkaa vanhasta räystäskorkeudesta.
- Uuden vesikaton ylin korkeus on +110,00, joka saa olla enintään ± 0,3 metriä.
- Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu ja materiaalliltaan tiitaanisinkkiä, joka täyttää pitkäikäisyyden ja kierrätettävyyden vaatimuksen.
- Kattoikkunoiden rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa.
- Kattolyhtyjen rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa. Kattolyhtyjen enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä.
- Rakennuksen vesikatolle, Hallituskadun ja Ristimäenkadun kulmaan voidaan sijoittaa torni tai muu tornimainen rakenteellinen aihe. Rakennelman korkeus sisältyy vesikaton +110.00 rajoitukseen.

Parvekkeet:
- Parvekkeet sallitaan lasitettavan kirkaalla ja heijastamattomalla lasilla.
- Parvekkeiden syvyys saa olla enintään 2,5 metriä.
- Korkeuslukemat on sidottu viralliseen korkeusjärjestelmään N2000.

- 8 §

Piharakennuksen rakentamista ohjaavat määräykset:
- Vesikaton muodon tulee olla pulpettikatto.
- Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu sinkitty pelti.
- Julkisivumateriaalin tulee rappaus. Rappauksen väritys tulee olla yhtenäinen ja kaupunkikuvaan sopiva (esim. vaaleat sävyt).
- Julkisivuissa sallitaan kierrätysmateriaalien käyttö, kunhan ne soveltuvat rakennusteknisesti ja esteettisesti ympäristöön.
- 9 §

Suojeltavat sisäosat:
- Porrashuoneiden porraskaitteet. Kaitteet säilytetään alkuperäisessä muodossaan ja pintakäsittelyssä, ellei konservointitarve muuta edellytä.
- Rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1. kerroksen tiloissa sijaitsevat alkuperäiset ruutulasiset sisäövet karmeineen ja niihin liittyvät listaukset säilytetään.
Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listaukset ja puupilarit koristeineen säilytetään.
- Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan ja kunnostaa perinteisin menetelmin.

PIHA- JA OLESKELUALUEET

- 10 §

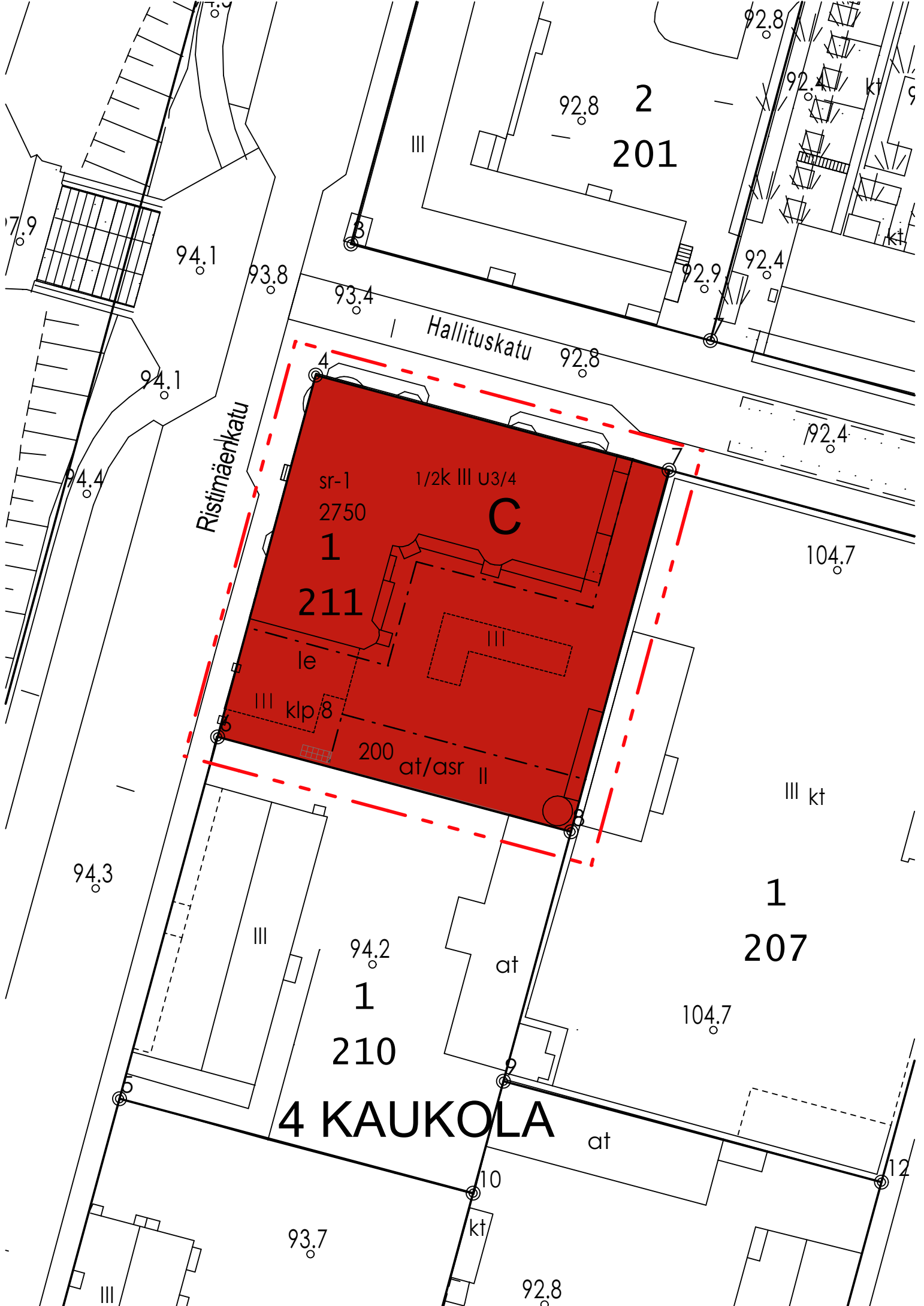
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikki-alueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 11 §

Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.
- 12 §

Pysäköintialueet ja korttelin pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että pohjavesitasapaino säilyy.
- 13 §

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

MIKKELI		ASEMAKAAVA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS		1:500
Asemakaava koskee: Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola) 1. korttelin kiinteistö nro 491-4-1-211		Asemakaavalla muodostuu: Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola) 1. korttelin kiinteistö nro 491-4-1-211		
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.		VIREILLE TULO 10.9.2025 KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA 16.12.2025 §137 KAUPUNGINHALLITUS ALUST. NÄHTÄVILLÄ KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT		
MIKKELI 2026 MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ JUKKA PIISPA		MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		
LAATI REILERS RAKENTAMISEN OY		PIIRT.	TARK.	MUUTOS
TARNA JORDAN MAKULUS TOPI				MUUTOS
MIKKELI 2026		LAINVOIMAINEN		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ KALLE RÄINÄ		DNRO 2025-381		NUMERO 1028 LIITE 2



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Keskustatoimintojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

4

Kaupunginosan numero.

KAU

Kaupunginosan nimi.

1

Korttelin numero.

III

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

$1\frac{1}{2}$ k III

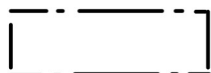
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

III U $\frac{3}{4}$

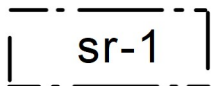
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2750

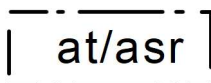
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka kadunpuoleista graniittijulkisivun osaa ei saa purkaa. Rakennuksen graniittijulkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä.
Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto.



Auton säilytyspaikan, asuintilan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala.

klp 8

Luku osoittaa kuinka monta tontin vaadituista autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 1 KLP korttelialueelle.



Suojeltava aitarakennelma.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

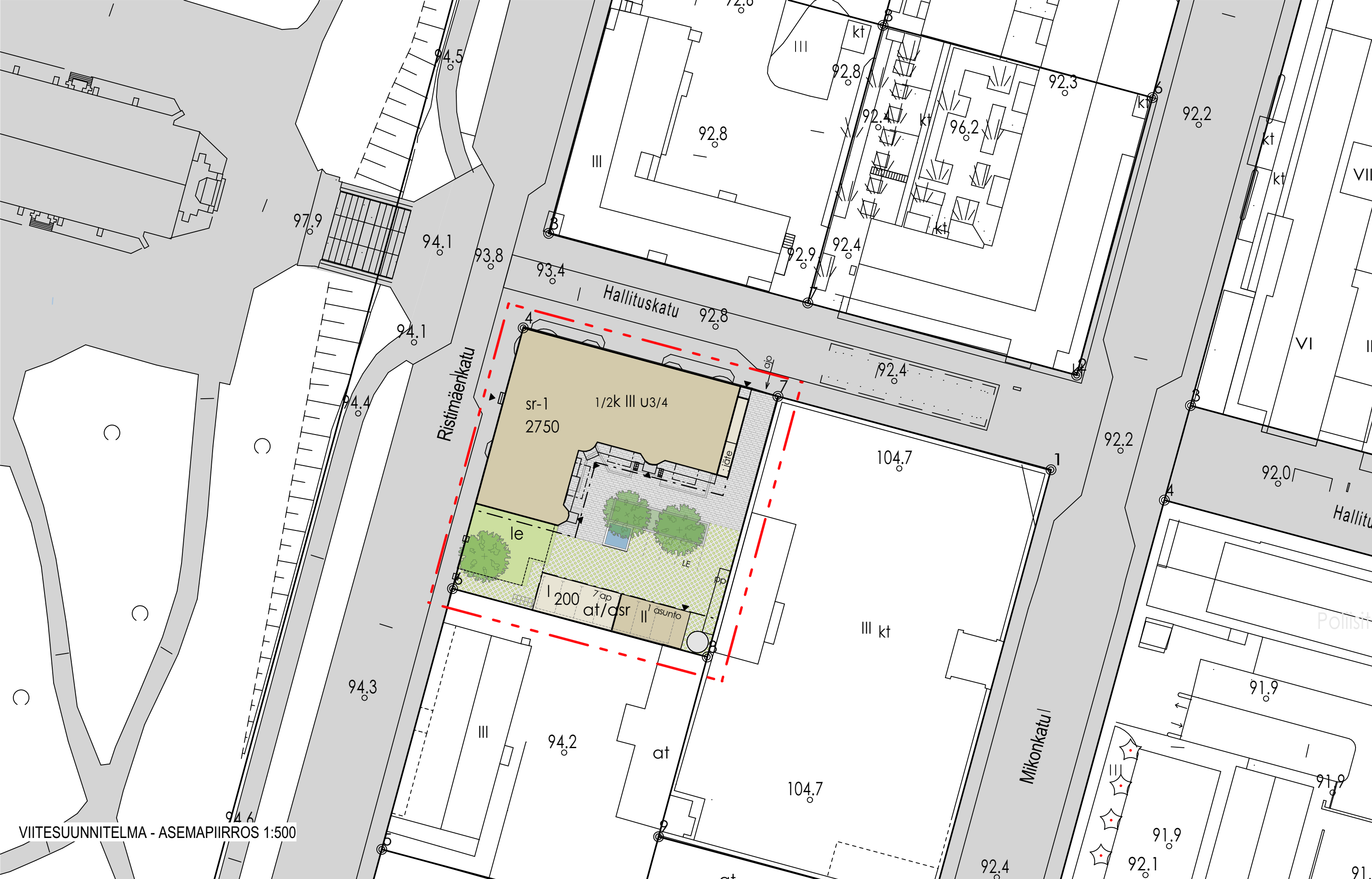
- 1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot: pihapaikat 1 ap / 130 kem2, rakenteellinen pysäköinti 1 ap / 150 kem2.
 - Palveluasunnot: 1 ap / 300 kem2.
 - Liikehuoneistot: 1 ap / 50 kem2.
 - Toimistot, ravintolat ja kokoustilat 1 ap / 70 kem2.
- Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.
Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.
Rakennuksen pysäköintialueelta tulee osoittaa pysäköintipaikka liikkumisesteisille 1 kpl.
- 2 § Polkupyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot, liike- ja toimitilat 1 ppp / 50 kem2.

C- KORTTELIALUE

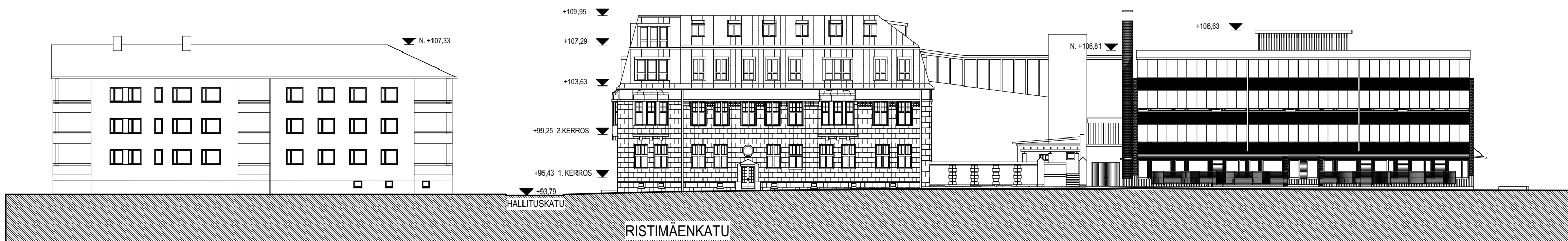
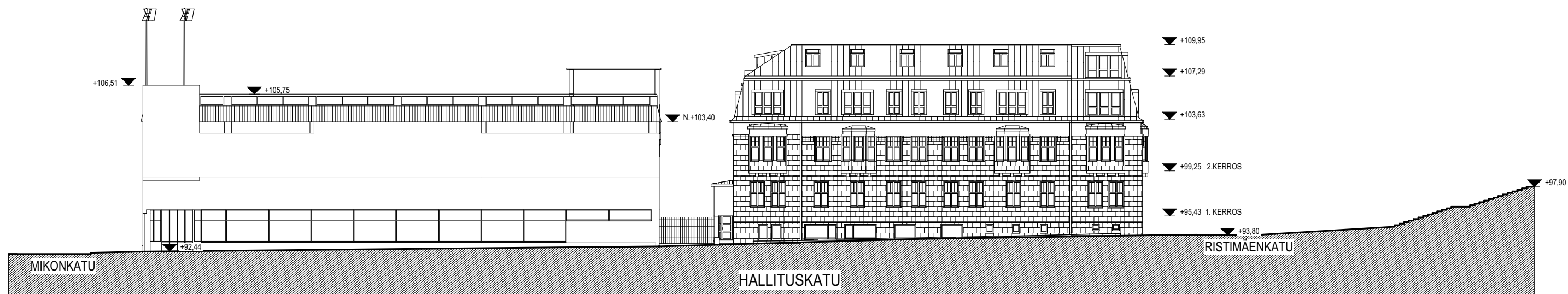
- 3 § Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.
- 4 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueelle.
- 5 § Rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alla 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 6 § Tonttia rajaava Ristimäenkadun puoleinen aitarakennelma on säilytettävä.
- 7 § Rakennuksen muutoksessa tulee noudattaa asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelman (4.12.2025, Arkkitehtitoimisto Pertti Mertaaja) periaatetta.
- Räystäs:
- Rakennuksen kadun puoleinen räystäskorkeus on säilytettävä olemassa olevassa korkeudessa +103,630.
- Vesikatto:
- Vesikattomuodon tulee olla mansardikatto.
 - Vesikaton tulee alkaa vanhasta räystäskorkeudesta.
 - Uuden vesikaton ylin korkeus on +110,00, joka saa olla enintään $\pm 0,3$ metriä.
 - Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu ja materiaaliltaan titaanisinkkiä, joka täyttää pitkäikäisyyden ja kierrätettävyyden vaatimuksen.
 - Kattoikkunoiden rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa.
 - Kattolyhtyjen rakentaminen sallitaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa. Kattolyhtyjen enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä.
 - Rakennuksen vesikatolle, Hallituskadun ja Ristimäenkadun kulmaan voidaan sijoittaa torni tai muu tornimainen rakenteellinen aihe. Rakennelman korkeus sisältyy vesikaton +110.00 rajoitukseen.
- Parvekkeet:
- Parvekkeet sallitaan lasitettavan kirkkaalla ja heijastamattomalla lasilla.
 - Parvekkeiden syvyys saa olla enintään 2,5 metriä.
- Korkeuslukemat on sidottu viralliseen korkeusjärjestelmään N2000.
- 8 § Piharakennuksen rakentamista ohjaavat määräykset:
- Vesikaton muodon tulee olla pulpettikatto.
 - Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu sinkitty pelti.
 - Julkisivumateriaalin tulee rappaus. Rappauksen värit tulee olla yhtenäinen ja kaupunkikuvaan sopiva (esim. vaaleat sävyt).
 - Julkisivuissa sallitaan kierrätysmateriaalien käyttö, kunhan ne soveltuvat rakennusteknisesti ja esteettisesti ympäristöön.
- 9 § Suojeltavat sisäosat:
- Porrashuoneiden porraskaiteet. Kaiteet säilytetään alkuperäisessä muodossaan ja pintakäsittelyssä, ellei konservointitarve muuta edellytä.
 - Rakennuksen Ristimäenkadun puoleisen siiven 1. kerroksen tiloissa sijaitsevat alkuperäiset ruutulasiset sisäovet karmeineen ja niihin liittyvät listoitukset säilytetään.
 - Samassa tilassa väliseinässä oleva aukko; sen karmit, listoitukset ja puupilarit koristeineen säilytetään.
 - Kaakeliuuni varusteineen tulee säilyttää alkuperäisessä paikassaan ja kunnostaa perinteisin menetelmin.

PIHA- JA OLESKELUALUEET

- 10 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikki-alueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 11 § Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.
- 12 § Pysäköintialueet ja korttelin pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että pohjavesitasapaino säilyy.
- 13 § Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.



VIITESUUNNITELMA - ASEMAPIIRROS 1:500



VIITESUUNNITELMA KATULEIKKAUKSET 1:350



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ HALLITUSKADULTA



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ RISTIMÄENPUISTOSTA RISTIMÄENKADULLE



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ RISTIMÄENKADUN JA HALLITUSKADUN RISTEYKSESTÄ



VIITESUUNNITELMA - ILMAKUVA GRANIITTITALOSTA JA YMPÄRISTÖSTÄ



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ 1 SISÄPIHALTA



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ 2 SISÄPIHALTA



VIITESUUNNITELMA - NÄKYMÄ 3 SISÄPIHALTA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	4.12.2025
Kaavan nimi	Graniittitalo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.9.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1028
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1670	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1670

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1670	100,00	2950	1,77	0,0000	660
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,1670	100,0	2950	1,77	0,0000	660
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1670	100,00	2950	1,77	0,0000	660
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,1670	100,0	2950	1,77	0,0000	660
C	0,1670	100,0	2950	1,77	0,0000	660
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

”Mikkelin 4. kaupunginosa (Kaukola)” saadut lausunnot OAS ehdotuksesta

Lausunto	Vastine
1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt suunnittelutyön vaikutusten arviointi ja selvitykset sekä tiedottaminen ja osallistumismahdollisuudet ovat kaavamuutoksen tarkoitukseen ja tavoitteisiin nähden hyvin mitoitettuja. Viranomaiskohtaan voisi ennakoiden täydentää, että 1.1.2026 alkaen valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto korvaa alueidenkäyttöä ja kaavoitusta ohjaavana viranmaisena Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen. Graniittitalo on maakunnallisesti merkittävä rakennuskohde, jonka arvot on osoitettu niin voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa kuin asemakaavassakin. ELY-keskus pitää kannatettavana, että tällä hetkellä tyhjillään olevalle kiinteistölle kehitetään aktiivisesti uutta käyttöä. Paras tae rakennuksen arvojen säilymiselle ja kunnon kohentumiselle on sen aktiivinen käyttö ja arvot huomioiva hoito. Graniittitalon muuttaminen asuinkäyttöön on perusteltua, onhan rakennus alkujaankin ollut asuinkäytössä. Rakennuksen muuntaminen viimeaikaisista näyttely- ja toimistotiloista takaisin asuinkäyttöön edellyttää huolellista suunnittelua, jotta muutos saadaan toteutettua rakennuksen erityisarvot huomioiden. Keskeinen suunnittelukysymys on kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisen rakennuksen korottamisen toteuttaminen siten, että muutokset ovat hallittuja rakennuksen arvokkaaseen julkisivuun ja sitä ympäröivään arvoympäristöön nähden. Alueidenkäytölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavamuutosalue sijoittuu Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan alueelle. Yleiskaavaan	Viite: Etelä-Savon ELY-keskus, lausunto ESAELY/1075/2025 (8.10.2025), Savonlinnan museo, lausunto 194-2025 (10.10.2025) Me allekirjoittaneet esitämme seuraavan vastineen Graniittitaloa koskeviin viranomaislausuntoihin. Molemmissa lausunnoissa korostetaan rakennuksen ja sen lähiympäristön sijoitumista valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Mikkelin hallitustorin ympäristöineen. Haluamme täsmentää, että varsinainen torialue rajautuu Porrassalmenkatuun, Maaherrankatuun, Raatihuoneenkatuun ja Hallituskatuun. Graniittitalon tontti sijaitsee näiden ulkopuolella; sen julkisivut avautuvat Ristimäenkadulle ja Hallituskadun päähän. Rakennus ei muodosta torin välitöntä lähiympäristöä, eikä sen vaikutus ulotu torin keskeisiin näkymiin. Rakennus näkyy torialueelle ainoastaan osittain, Stellan kauppakeskuksen sisäänkäynnin kohdalta. Graniittitalon välittömässä ympäristössä sijaitsevat As Oy Partinkartano, As Oy Siesunkulma, As Oy Mikonhovi ja Carlsonin tavaratalo. Nämä rakennukset muodostavat eri-ikäisen ja vaihtelevan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jota voidaan luonnehtia sekavaksi. Ristimäenkadun rakennuskanta vaihtelee huomattavasti sekä korkeudeltaan että materiaaleiltaan. Lähin rakennus, Ristimäenkatu 3, on räystäslinjaltaan suunnitellun korotuksen tasolla. Kirkkopuiston ylätasolta katsottuna uusi Graniittitalon kattoratkaisu sopeutuu ympäristöön hyvin, ja kesäisin katupuiden lehvästä peittää suurimman osan näkymistä. Rakennuksen korottaminen perustuu teknisiin ja terveydellisiin välttämättömyyksiin. Rakennusvalvonta ja terveystoimikunta eivät hyväksy rakennuslupaa ennen kuin haitta-aineet on poistettu kokonaan. Nykyiset ullakkorakenteet ja vesikatto ovat osittain huonokuntoisia ja sisältävät haitta-aineita, mikä edellyttää niiden täydellistä purkamista. Tällöin kysymys ei ole korjaus- tai muutostyöstä, vaan

Lausunto	Vastine
merkinnät ja määräykset antavat hyvän pohjan asemakaavan muutoksen ohjaamiseen. Osayleiskaavassa Graniittitalo sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C-2, Ydinkeskusta. Kaavamääräyksen mukaan muun ohella alueen suunnittelussa on huomioitava alueenkulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuvallinen laatu. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan täydennysrakentamisen tule olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Kaavamuutosalue rajautuu osayleiskaavassakin osoitettuun Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Mikkelin hallitustori ympäristöineen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tarpeen arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman maankäytömuutoksen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoihin. Lisäksi Graniittitalo on osoitettu kantakaupungin osayleiskaavassa rakennussuojelukohteena. Yleiskaavamääräyksen mukaan kohteen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Asemakaavamuutoksessa on tarpeen huomioida yleiskaavan ohjausvaikutuksen lisäksi, mitä aiotut muutokset tarkoittavat suhteessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiin. Graniittitalon tonttia koskevassa vuoden 2020 voimassa olevassa asemakaavassa rakennusta koskee sr-1-merkintä maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Kaavamääräyksen mukaan Rakennukseen ja sen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Lisäksi on annettu määräys: vesikatoille tehtävät muutokset/korjaukset tulee sovittaa vanhaan kattoon arkkitehtonisesti sopiviksi niin ulkonäön kuin mittasuhteen osalta. Kunnostustoimenpiteissä on käytettävä alkuperäisiä ja muutoin rakennuksen arkkitehtuuriin liittyviä aitoja materiaaleja. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on	uudisrakentamisesta. Näin ollen voimassa olevan kaavan sr-1-merkintää, joka koskee vanhan katon säilyttämistä, ei voida soveltaa tilanteessa, jossa rakenteet joudutaan purkamaan turvallisuus- ja terveydellisistä syistä. Kaavamuutosta on ryhdytty laatimaan ELY-keskuksen aloitteesta, koska vuoden 2020 asemakaava ei enää vastaa rakennuksen todellista tilannetta eikä palvele nykyisiä käyttötavoitteita. Rakennus on siirtynyt yksityisomistukseen, ja sen kehittäminen asuinrakennukseksi edellyttää taloudellisesti ja teknisesti realistista ratkaisua. Arkkitehtisuunnittelu on perustunut tähän lähtökohtaan, ottaen huomioon rakennuksen arvot, kaupunkikuvalliset vaikutukset ja elinkaaritalouden. ELY:n ja museon lausunnot muodostavat tärkeän osan tätä kokonaisuutta, mutta ne eivät muuta tarvetta ratkaista katon ja ullakon uudistaminen rakennusteknisesti kestävästi. Kaavakävely 25.9.2025 osoitti, että yleisön suhtautuminen ehdotettuun ratkaisuun on ollut erittäin myönteinen. Rakennuksen uusi ilme on saanut kiitosta, ja erityisesti kadunkulman korotus – niin sanottu torni- tai lyhtyaihe – koettiin onnistuneeksi ja luontevaksi osaksi Mikkelin keskustan katukuvaa. Kulmatornin tarkoitus on tuoda luonnonvaloa ylimpään kulmahuoneistoon ja samalla viitata Mikkelin historiallisille kulmatorneille, joita esiintyi laajasti 1800-luvun lopun ja 1960-luvun rakennuksissa. Ehdotus on pitkän suunnitteluprosessin tulos ja perustuu teknisesti ja visuaalisesti parhaaseen ratkaisuun. Se ei jäljittele mitään tiettyä rakennustaiteen tyyliä, vaan muodostaa oman, nykyaikaiseen arkkitehtuuriin sovitettun kokonaisuuden, joka on sopusoinnussa rakennuksen muun katto-kerroksen muotokielen kanssa. Tavoitteena ei ole suojella rakennuksen uusia kattokerroksia, vaan säilyttää ja suojella graniittiset julkisivut ja niiden arkkitehtoniset ominaispiirteet. Korotuksen ja uuden vesikaton tarkoitus on varmistaa rakennuksen säilyminen, asuttavuus ja energiatehokkuus tulevaisuudessa. Suunnitelma ilmentää ajankohtaista arkkitehtuurin kehitystä ja osoittaa, että kulttuurihistoriallisten rakennusten uudistaminen voidaan toteuttaa arvokkaasti ja aikamme arkkitehtuuria kunnioittaen.

Lausunto	Vastine
keskustatoimintojen korttelialuetta C, ja sille saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista. Graniittitalosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntoarviot ja -tutkimukset. Ne antavat hyvän pohjan asemakaavamuutoksen suunnitteluun. Kaavamuutoksen mahdollistaman maankäyttömuutoksen vaikutuksia rakennuksen arvojen säilymiseen, RKY-alueeseen ja kaupunkikuvaan on tarpeen selvittää ja havainnollistaa havainnekuvilla. Kaupunkikuvallisesti tärkeitä ovat Ristimäenkadun näkymä ja tavoittelun muutoksen vaikutus kadunvarsirakennusten yhtenäiseen harjalinjaan, näkymät tuomiokirkon portailta ja Tuomiokirkkopuistosta sekä RKY-alue Hallituskadun näkymä. Havainnekuvissa on tarpeen hahmottaa Graniittitalo osana laajempaa katunäkymää. Selvityksiin pohjautuvassa kaavaratkaisussa ja -määräyksissä on tarpeen kiinnittää huomiota sekä rakennuksen arvokkaita osia, kuten julkisivua, koskeviin suojelumääräyksiin että kaavamuutoksessa mahdollistettavien muutostöiden ja lisärakentamisen toteuttamisen ohjaamiseen suhteessa rakennuksen arvoihin. Kaavamääräyksiä laadittaessa on hyvä arvioida myös rakennuksen arvokkaissa osissa, kuten julkisivussa, mahdollisesti tarvittavien muutos- ja kunnostustöiden ohjaamistarve sekä arvokaimpien sisätilojen suojelun tarve. Lopuksi ELY-keskus muistuttaa vielä alueidenkäyttölain mukaisista asemakaavan sisältövaatimuksista: asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja hävittämättä.	
2. Savonlinnan museo Mikkelin kaupunki ilmoittaa asemakaavan muuttamisesta. Muutos koskee kiinteistöä 491-4-1-211 osoitteessa Ristimäenkatu 5, jolla	ks. edellinen vastine

Lausunto	Vastine
graniittitalona tunnettu kivirakennus sijaitsee. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen takaisin asumiinseen painottuvaksi keskustakortteliksi ja tehostaa kiinteistön maankäyttöä. Kaavamuutoksessa päivitetään tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua räystäslinjaa muuttamatta. Kaavamuutoksessa rakennukseen lisätään mahdollisuus kahdelle ullakkolisäkerrokselle. Graniittitalon on suunnitellut lääninarkkitehti Armas Rankka ja se otettiin käyttöön v. 1914. Sen rakennutti kauppaneuvos David Pulkkinen posti- ja asuinrakennukseksi. Rakennuksen katto ja toinen kerros tuhoutuivat talvisodan pommituksissa ja korjausmuutokset suunnitteli arkkitehti Ragnar Ypyä. Marsalkka Mannerheim asui rakennuksessa 1941-1944 välisenä aikana. Rakennus siirtyi kaupungille 1970-luvulla, jolloin rakennuksessa tehtiin muutoksia varsinkin sisätiloissa ja rakennukseen sijoitettiin taidemuseo ja virastoja. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2019. Rakennus on graniittivuorauksellaan harvinaisuus maakunnassa ja Mikkelin keskusta-alueella harvoja kansallisromanttisen tyylin rakennuksia. Maakunnallisesti merkittävällä kohteella on rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohdetta koskee Etelä-Savon maakuntakaavassa (2020/2016) merkintä ma ja se rajoittuu maV-alueeseen. Kantakaupungin osayleiskaavassa (2019) kohdetta koskee merkinnät C-2 ja sr ja se rajoittuu RKY-alueeseen. Sr-määräyksen mukaan rakennus on rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. C-2 määräyksen mukaan mm. alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Voimassa olevassa	

Lausunto	Vastine
asemakaavassa (2020) kohdetta koskee mm. merkinnät sr-1, C ja yleismääräykset. Museo pitää tyhjillään olevan rakennuksen muuttamista takaisin asuinkäyttöön kannatettavana. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla tuomiokirkon ja RKY-alueen naapurissa. Havainnekuvat ihmisen tasolta ovat hyvä apu vaikutusten arvioinnissa. Varsinkin tuomiokirkon suunnalta on hyvä olla havainnekuvat, joissa myös naapurirakennuksia näkyy. Kohteesta on tehty rakennushistoriaselvitys (2017), joka on hyvänä tukena suunnittelussa. Kaavamuutoksessa kohteen kulttuurihistorialliset arvot tulee turvata, kuten yleiskaavamääräykset ja alueidenkäyttölaki (§ 54) edellyttävät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää lisärakentamisen ja kunnostus- ja muutostöiden ohjaukseen sekä vaikutusten arviointiin. Kaavaselostuksesta on hyvä käydä ilmi rakennuksen korottamisen perustelut ja suhde kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, varsinkin kun luonnossuunnitelma poikkeaa niin paljon voimassa olevan suht tuoreen asemakaavan yleismääräyksestä § 9. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa.	
3. ESE-Verkko Oy ESE – Verkko Oy:n mielestä tontin omistajan tulee varautua kaavan toteuttamisen yhteydessä sallimaan tontin alueelle sähkönjakeluverkon laittilojen sijoittaminen, mikäli tontilla nykyisin käytössä olevan sähköliittymän koko kasvaa niin paljon, että sen toteuttaminen vaatii uusien sähköverkon laittilojen rakentamista joiden sijoittaminen ei ole mahdollista tontin lähellä oleville yleisille alueille.	-

Lausunto	Vastine
Kaava-alueen ympäristö näyttää kuuluvan ainakin osittain Museoviraston RKY alueisiin, mikä rajoittaa laittilojen sijoittamista samoin kuin tontilla olevan rakennuksen suojeltu julkisivu.	
4. Etelä-Savon pelastuslaitos Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoituksen tässä vaiheessa ja lausuu kaavoituksen edetessä tarvittaessa lisää.	-
5. Telia Finland Oyj Teliällä ei ole lausuttavaa kyseisestä asemakaavasta.	-
6. Mikkeli-Seura ry Asiakohdassa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua räystäslinjaa muuttamatta. Samalla mahdollistetaan kaksi lisäkerrosta. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa kiinteistön kehittäminen takaisin asuinkäyttöön. Graniittitalo sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Tuomikirkkopuiston rakennetun ympäristön välittömässä läheisyydessä. Hankkeella on siten vaikutusta myös valtakunnallisiin rakennetun ympäristön arvoihin. Voimassa oleva yleiskaava velvoittaa ottamaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuvallisen laadun. Graniittitalo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kansallisromanttisia piirteitä omaava Graniittitalo on sekä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti että historiallisesti arvokas. Lähtökohtaisesti rakennuksen palauttaminen takaisin asuinkäyttöön on perusteltua rakennuksen käyttöhistoria huomioiden.	• "Graniittitalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti eheässä kokonaisuudessa, jossa mm. katuvarren rakennusten räystäslinjalla on erityinen merkitys." • "Tavoitteeksi asetettu räystäslinjan säilyminen ei näyttäisi sopeutuvan." Nykyisen räystäslinjan säilyminen on sovittu jo useissa käydyissä neuvotteluissa eri virastojen kanssa. Se tulee jäämään sellaisenaan nykyiselle kohdalle ja tarvittaessa rakennetaan juuri entisen kaltaisena uudelleen, mikä se tai sen osia joudutaan muista syistä purkamaan esim. vesikaton pellitys. Lisäksi on hankesuunnittelun aikana tutkittu erilaisia kattomuotoja. Kuntotutkimuksen (Polygon 2017) mukaan rakennuksen yläpohjassa ja vesikattorakenteissa on haitta-aineita. Ullakon ja vesikaton purku on pakon sanelema, niin se antaa loistavan mahdollisuuden tuoda uutta arkkitehtuuria yhdistettynä vanhaan. • "Lisäksi jää epäselväksi, mitkä ovat korotuksen tosiasialliset mitat huomioiden talotekniikka ja rakennepaksuudet."

Lausunto	Vastine
Graniittitalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti eheässä kokonaisuudessa, jossa mm. katuvarren rakennusten räystääslinjalla on erityinen merkitys. Tuomiokirkon ympäristön moninaiset arvot ja kaava-alueen erityinen merkitys perustelisivat vaihtoehtojen huolellista tutkimista, erityisesti arkkitehtonisten ominaispiirteiden ja kaupunkikuvallisten vaikutusten näkökulmasta. Hankkeesta järjestetyn kaavakävelyn ja esittelytilaisuuden yhteydessä oli nähtävillä alustavia vaihtoehtoja hankkeen toteuttamiseksi. Vaihtoehtoja käsillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainnekuvaa lukuun ottamatta ei ole kuitenkaan ole tuotu kaavahankkeen luonnosvaiheen aineistoksi, mitä Mikkeli-seura pitää valittavana puutteena. Jää myös epäselväksi onko osallisilla mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta. Havainnekuvan perusteella on nähtävissä, että aiottu kahden kerroksen korotus vaikuttaa kaupunkikuvallisesti massiiviselle. Tavoitteeksi asetettu räystääslinjan säilyminen ei näyttäisi sopeutuvan. Lisäksi jää epäselväksi, mitkä ovat korotuksen tosiasialliset mitat huomioiden talotekniikka ja rakennepaksuudet. Mikkeli-seura esittää vielä arvioitavaksi vaihtoehtoa, jossa korotus olisi esimerkiksi 1,5 kerroksinen ja arkkitehtonisesti eleettömämpi. Erityisesti havainnekuvan mukaista nurkan korostamista torniaiheella Mikkeli-seura ei pidä perusteltuna. Mikkeli-seura esittää myös luonnosvaiheen aineistoa täydennettäväksi kaavaluonnoksilla ja toivoo mahdollisuutta lausua niistä. Lopuksi seura toivoo erityisesti kiinnitettävän huomiota rakentamisen laatuun, myös materiaalivalinnoissa.	Hankesuunnittelun aikana on jo selvitetty kyseisiä asioita ja nämä tullaan huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa. Nykyaikaiset eristemateriaalit sallivat ohuempia paksuuksia. Kuitenkin on muistettava, että nykyiset määräykset vaativat asuntoihin monipuolisempaa talotekniikkaa kuin ennen, (mm. jäädytys) jolloin laitteiston määrä on suurempi. Lisäksi on otettava huomioon palomääräyksistä johtuvat materiaalivalinnat. Todettakoon lisäksi, että v 2023 suunnittelun aikana tutkittiin 3 eri laajennusvaihtoehtoa, joissa oli kyse erillisen rakennuksen sijoittamisesta tontille. Nämä jouduttiin hylkäämään kustannussyistä, niiden osoittauduttua huomattavasti kalliimmiksi uuden porrashuoneen ja suuren ulkoseinämäärän takia. Myös tontin käyttö olisi ollut hankalaa ja laajennus olisi pienentänyt piha-aluetta ja sen valoisuutta huomattavasti. Lisäksi kahteen erilliseen 3 kerroksiseen rakennukseen ei olisi kannattanut tehdä 2 uutta hissiä, jolloin tuleva rakennus ei olisi ollut esteetön, kuten se nyt tulee pääosin olemaan.

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

Ristimäenkatu 5/ Graniittitalo

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. Ilmastomuutoksen 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

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

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

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne ei olennaisesti muutu

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

Tärkeä

Vastauksesi: On valittu perustellusti ilmastokestävin ratkaisu säilyttämisen ja purkamisen välillä sekä materiaalivalintojen suhteen.

Hyvä vastaus

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.

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

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

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

Hyvä vastaus

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaat säilyvät merkittävästi osin.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

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

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala säilyy nykyisellään.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Autoliikenne pysyy nykyisellään.

2. Onko alueella monipuolisesti kävellessä saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista:

asuminen, työpaikat, palvelut, harrastukset.

Hyvä vastaus

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.

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 jonkin verran keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden 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: On löydetty useita keinoja edistää viihtymistä ja toteutuminen on varmistettu kaavaratkaisussa.

Hyvä vastaus

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

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaava aiheuta niitä.

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

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

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.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

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

Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuisissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon monin tavoin, kuten optimoimalla jätepisteiden sijainti, varautumalla alueen yhteiseen jätteenkeräysjärjestelmään tai optimoimalla jätteenkuljetusten reitit siten, että liikennevaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Hyvä vastaus

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 ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

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

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvuuksia ja niiden turvaamiskeinoja.

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

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

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

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

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.

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

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

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty useampia ratkaisuja.

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

Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty useampia keinoja.