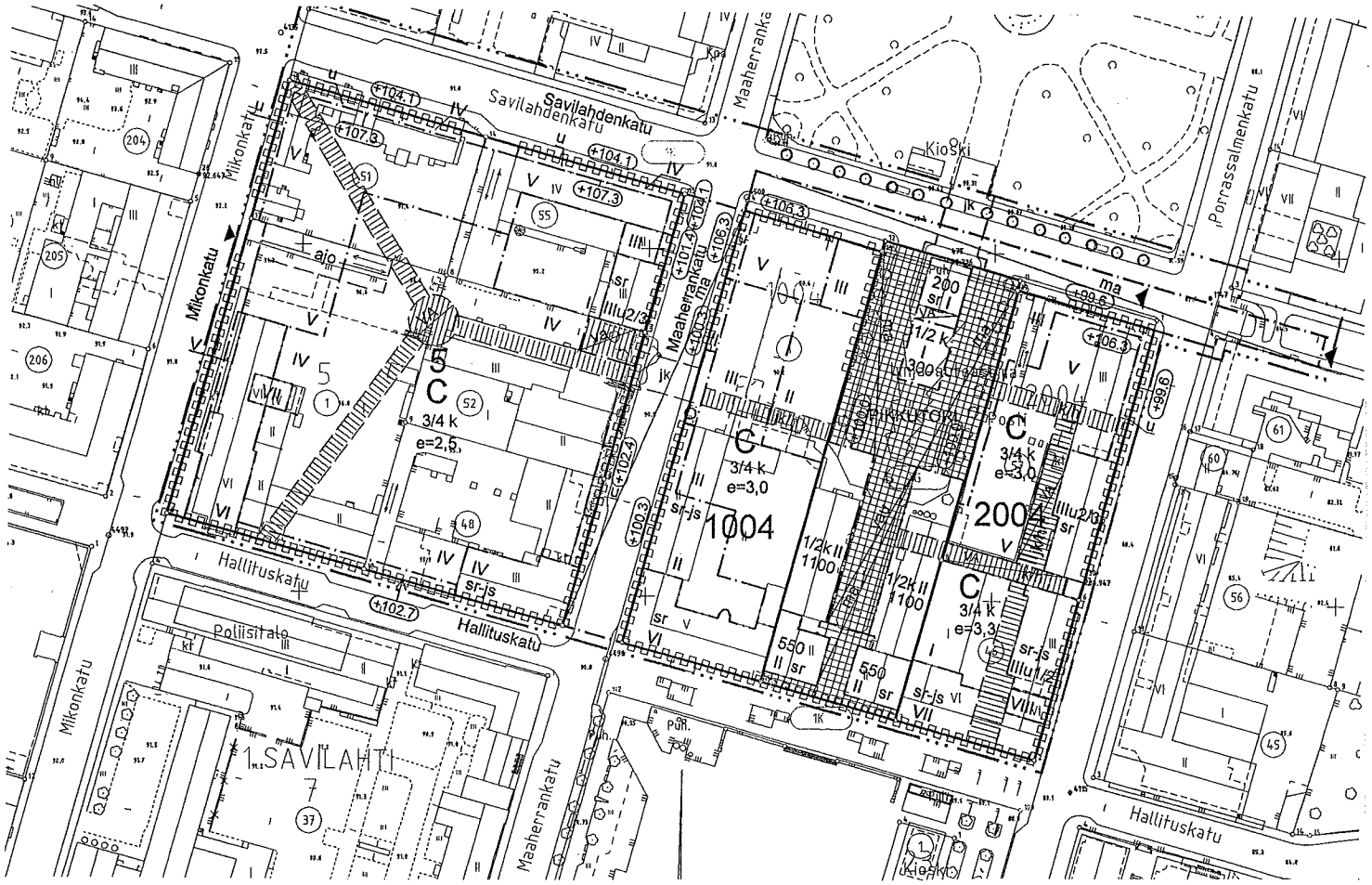
MIKKELIN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
KAUPUNKISUUNNITTELU
PL 278
50101 Mikkeli
puh. (015) 1941, fax. (015) 194 2613, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi




**RAKENTAMISOHJEITA – HYVÄN SUUNNITTELIJAN MUISTILISTA**

# MIKKELIN KESKUSTAN YDINKORTTELIT : 1-5, 1-1004, 1-2004 JA PIKKUTORI

## Pätevyyttä suunnitteluun

Suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien on oltava päteviä ja ammattitaitoisia. Rakennuksen seinään on suositeltavaa kiinnittää laatta, josta käyvät ilmi rakennushankkeessa mukana olleet keskeiset henkilöt.

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten ja laajennusten sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennuslupavaiheessa pääsuunnittelija esittää rakennusvalvonnalle erityisen selvityksen, millä keinoilla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset on täytetty olevaa, osin historiallisestikin arvokasta ympäristöä ja Mikkelin keskustan kehitystä parantavalla tavalla. Rakentamistapaa, rakennusten liittämistä toisiinsa, materiaaleja ja värejä arvioidaan suhteessa viereisiin rakennuksiin ja koko keskustaympäristöön, myös maanpinnan ja räystäslinjojen käsittelyn osalta. Tätä varten on esitettävä riittävä havainnemateriaali kuvina tai pienoismallina.

## Toimivuuden tarkastelu riittävän laajana

Kaikkea rakennusoikeutta ei tarvitse käyttää kerralla, mutta suunnittelun yhteydessä on hyvä selvittää, kaaviomaisesti myös rakennusvalvontaan, miten tontin myöhempi rakentaminen on ajateltu tehtäväksi.

Mahdolliset korttelin yhteiskäyttöiset järjestelyt selostetaan. Suunnitteluvaiheessa on riittävästi pidettävä yhteyttä kaupunkikuvasta, liikenneympäristöstä ja jätehuollosta vastaaviin viranomaisiin sekä pelastuslaitokseen.

## Kaavatarkennuksia

Asemakaavan mukaan ylimmät kerrokset on paikoin esitetty katulinjan julkisivupinnasta sisennettyinä. Tällä n. 3 m sisäänvetoalueella saa kuitenkin olla parvekkeita ja terasseja sekä istutuksia, ei kuitenkaan sivuseiniä tai katoksia yli kahden metrin syvyisinä. Tavoitteena on luonteva räystäslinjojen jatkumo niiltä osin, kuin se Mikkelissä koetaan vakiintuneeksi.

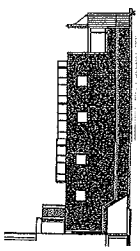
Taivasalla olevia pysäköintikansia suositellaan jäsenneltäväksi katoksin, liikekeskusten kattovalolyhdyin ja istutuksin.

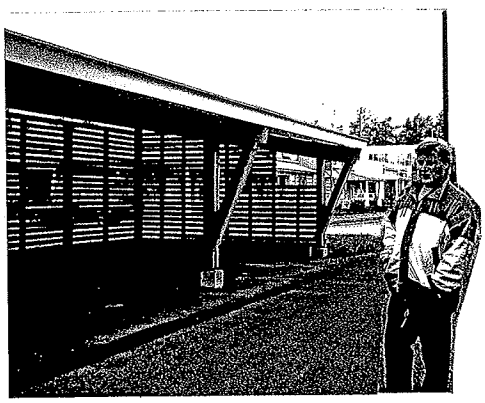
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, huoltoon tai pysäköintiin, käytetään oleskelu- ja leikkialueiksi rakennusluvan yhteydessä hyväksytyn suunnitelman mukaan.

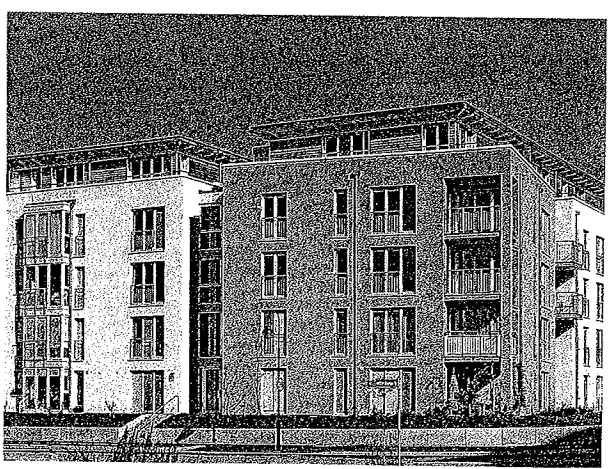
Liikkeiden huoltoajojen lastaus ja purku tapahtuvat pääsääntöisesti tonttialueelta eikä kadulta. Tämä edellyttää kortteleittain kiinteistöjen välisiä keskinäisiä sopimuksia, jotta saadaan mahdollisimman toimivat kokonaisuudet ja päällekkäisiä tilavarauksia vältetään. Katusivuille ei saa avautua isoja lastausovia.

Asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä on oltava vähintään kahdeksan metriä vapaata tilaa.

Kauppakeskuksiin on rakennettava riittävät, esteettömät saniteettitilat myös asiakkaiden käyttöön. Liikuntaesteisten on vaivatta pystyttävä asioimaan myymälä- ja palvelutiloissa.







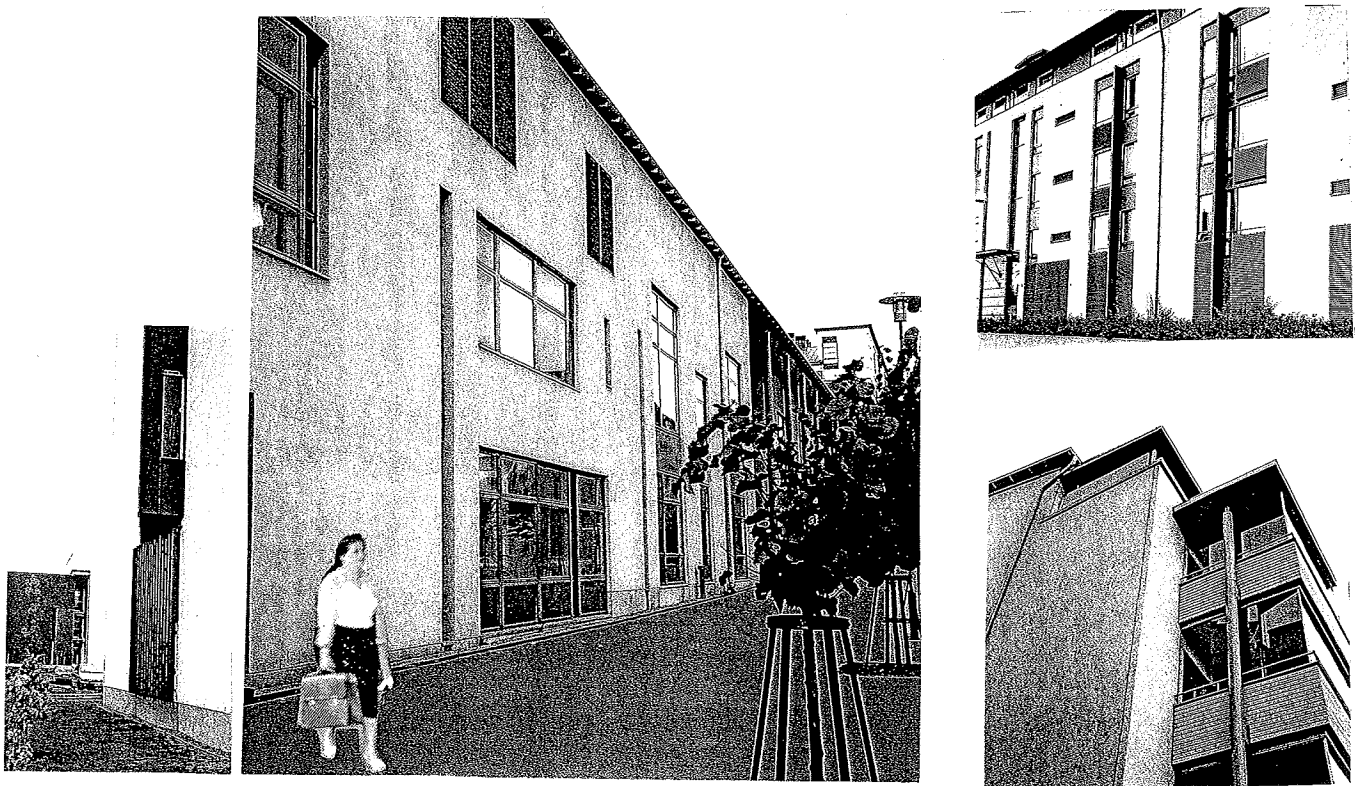
**Materiaaleista, muotokielestä, tunnelmasta**

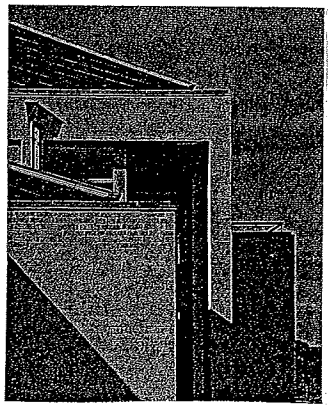
Kaupan tiloja mietittäessä on huomattava, että market- ja hallityyppinen arkkitehtuuri ei keskusta-alueelle sovellu, vaan tarvitaan yksityiskohtaisempaa paikkaan sopeuttamista arvokkaamman, ihmisläheisemmän ja kutsuvamman ulkoasun aikaansaamiseksi. Rakennuksissa tulee käyttää yleisesti saatavilla olevia, kestäviä, ympäristöystävällisiä materiaaleja ja teknisiä ratkaisuja.

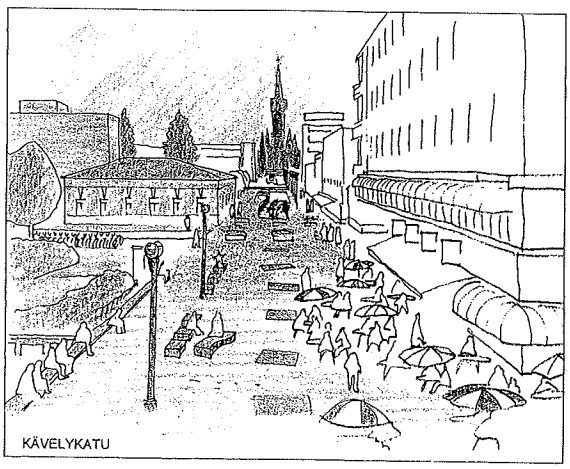
Julkisivut suunnitellaan keskustassa valtatyylinä olevaa "funkista" tukeviksi eli pääaiheiksi suositeltavia ovat ajanmukainen ja asiallinen, paikkaansa sovitettu muotokieli, katuvarsilla harkitusti aukotettu vaaleasävyinen taitettu tai murrettu rappaus, slammaus tai väribetoni.

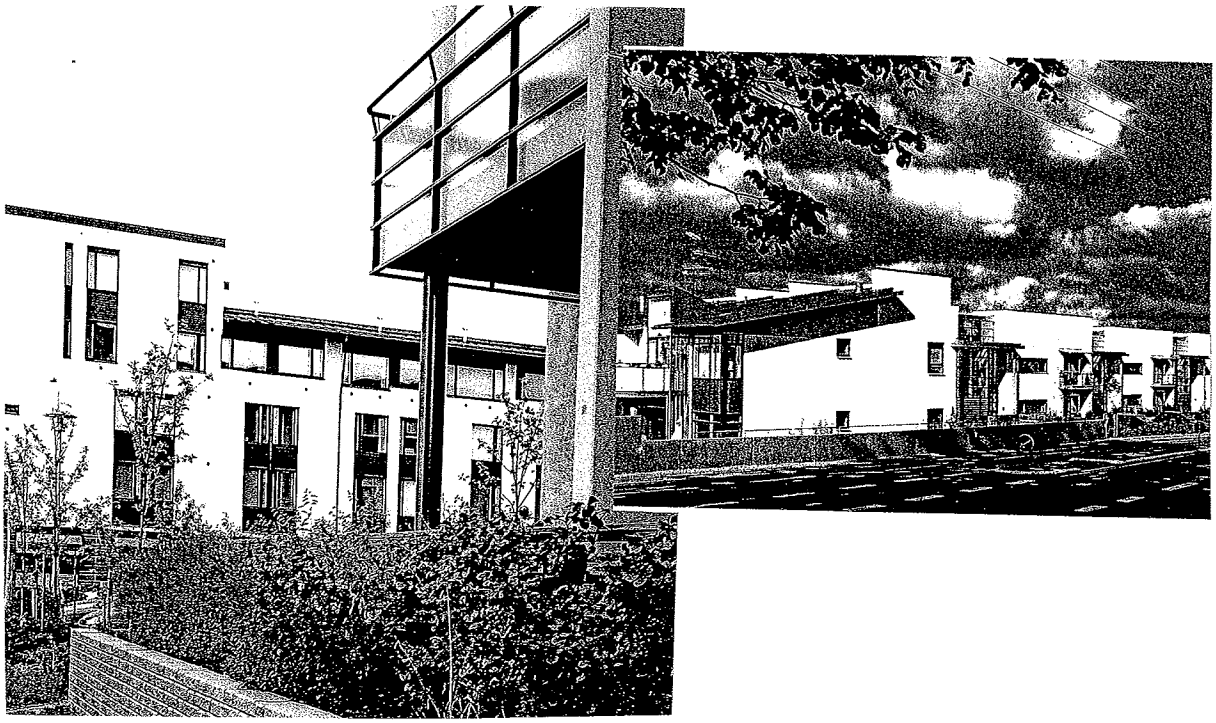
Kortteleiden sisäosissa voi käyttää voimakkaampia tehostevärejä samantyyppisillä ehyehköillä pinnoilla, samoin kuin katuvarsien kepeissä tehosteosissa.

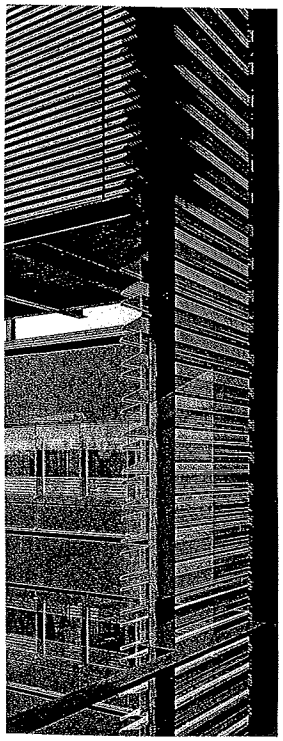
Suuria lasipintoja ja keventäviä puupintoja voi käyttää perustellusti julkisivuissa – ja olemassa olevien rakennusten korjauksissa niitä materiaaleja, jotka luontevimmin kokonaisuuteen soveltuvat.







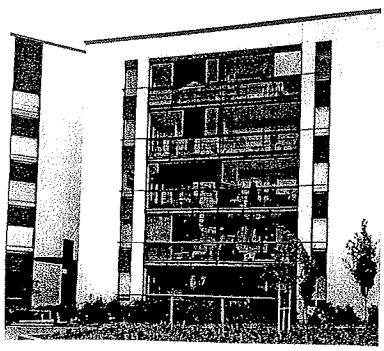


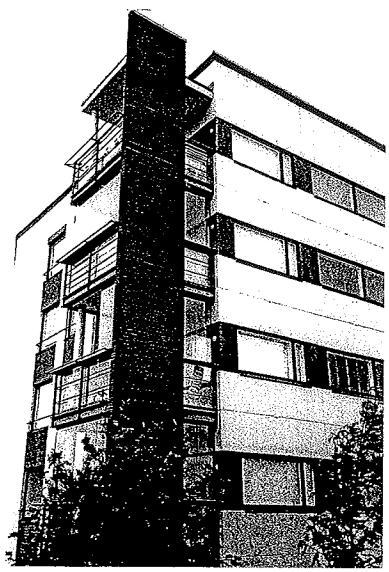


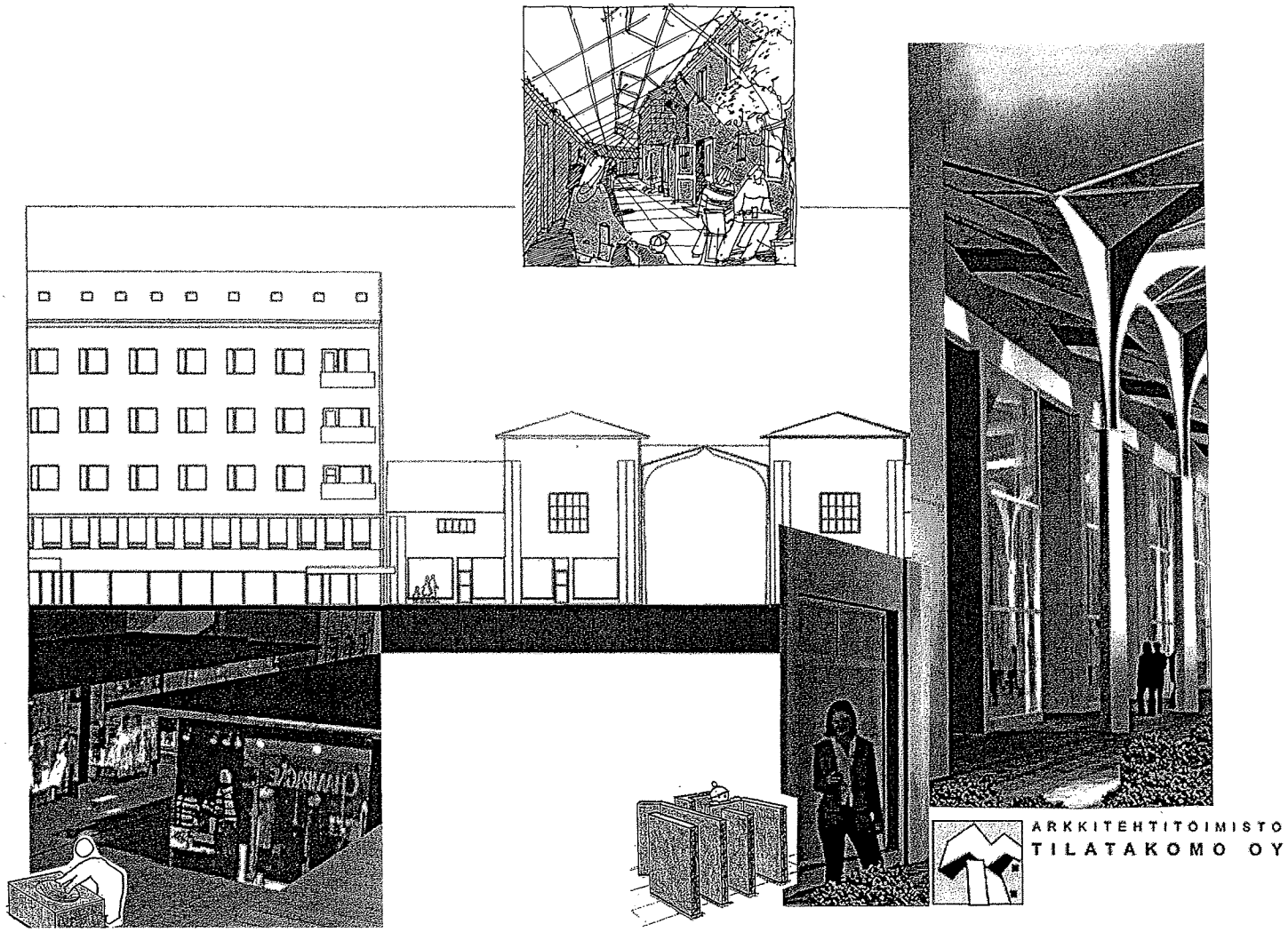
Vesikatoiksi (myös valokatteisissa ulkotiloissa) soveltuvat tasakaton lisäksi useimmissa uudisrakentamisen tapauksissa myös loivat pulpettikatot. Mikäli uusi räystäslinja on riittävän pitkä ja se sommittelullisesti sopii, voidaan tehdä myös reilusti ulkonevia, kepeitä räystäitä, etenkin sisennetyissä kattokerroksissa.

Parvekkeet suunnitellaan julkisivukokonaisuuksien sommitteluaiheiksi: plastisen vertikaaleiksi, levollisiksi nauhoiksi tai erillisiä parvekkeita yhdistetään kokoavilla "rasterikerroksilla". Sisäänvedetty tai suureksi osaksi sisäänvedetty parveke sopii hyvin. Parvekekaiteiksi suositellaan pääjulkisivumateriaalia, kevyttä metallista pinnakaidetta, puuta tai väritöntä lasia. Parvekelasituksia saa tehdä.

Mikäli tarvitaan aurinkosuojauksia, suositellaan uudisrakennuksiin arkkitehtonisesti harkittuja, rakenteeltaan kiinteitä säleikköjä mieluummin kuin markiiseja. Markiiseja voi kuitenkin harkiten käyttää katutasokerroksessa ja sisäpihojen puolella.







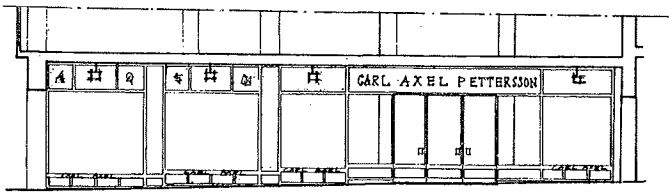
ARKKITEHTITOIMISTO
TILATAKOMO OY

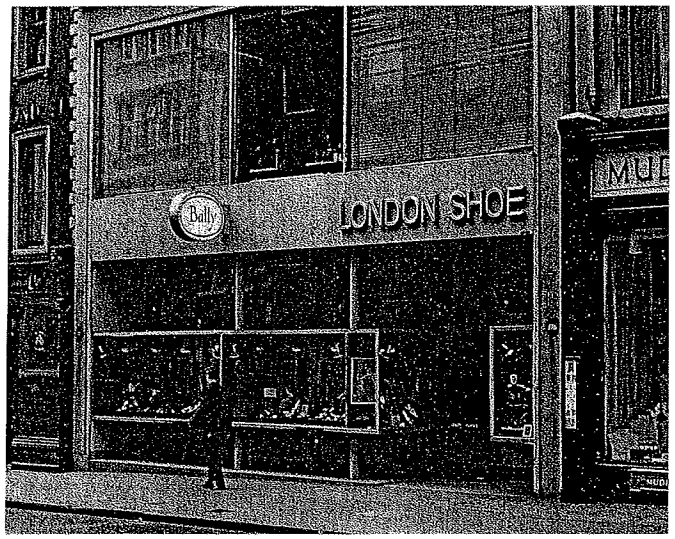
Pikkutorin suojeltujen rakennusten kokonaisuutta täydentävät uudisrakennukset voidaan ratkaista katuvarsia eloisammin ja leikkisämmin, arkkitehtuurin korostaessa tori-, halli- ja basaarikaupan luonnetta ja perinteitä. Mikäli katettujen ulkotilojen yhteenlaskettu koko on yli 200 neliötä, on valittava valokate. Torialueella saa rakennusten seinustalla harjoittaa ulkomyyntiä ja tuote-esittelyä – kiinteille rakennelmille tarvitaan toimenpidelupa ja maa-alueen käytöstä on sovittava kaupungin kanssa.

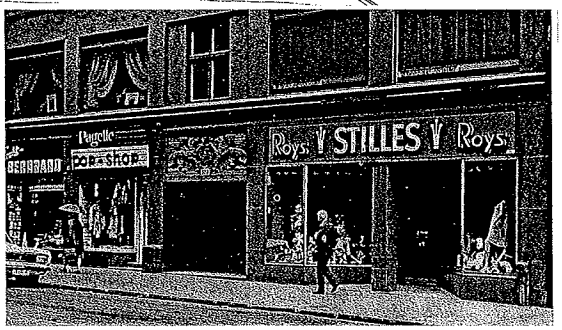
Kaikissa kortteleissa kulkureittien varsilla maantasokerrosten on oltava paitsi kulutuksenkestäviä ja kauniisti vanhenevia, myös ilmeeltään avoimia niin että näyteikkunoissa esitellään toimintaa ja tuotteita eikä niitä teipata tai kalusteta umpeen. Liikkeiden on avauduttava myös kadulle eikä pelkästään korttelin sisätiloihin päin. Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainosmielessä enintään puolet ilman, että ummistamiselle haetaan toimenpidelupaa – näyteikkunoita ei siis kannata ahnehtia liikaa, vaan myös umpiseinämää voi olla välissä, esim. polkupyörien pitopaikalla.

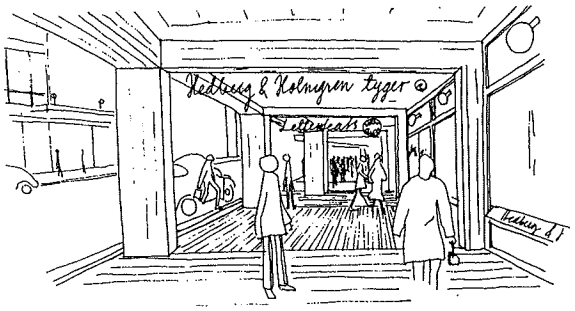
Mainokset, kyltitykset, näyteikkunat ja katokset ratkaistaan kiinteistökohtaisesti kokonaisvaltaisesti mietittynä. Maantasokerroksessa voidaan käyttää ns. shop front – modulia, joka mahdollistaa kullekin pienliikkeelle yksilöllisen, mutta hallitun näkymisen julkisivun osana. Ainakin torille ja Pikkutorille näkyvissä paikoissa käytetään julkisivuun kiinnitettyinä opasteina vain irtokirjaimia. Pilareilla rajatuissa arkadikäytävissä voidaan tuotteita esitellä myös pilariväleihin asennetuissa vitriineissä ajotien ja jalankulun rajalla.

Kiinnostava kauppakatu on rakenteeltaan sellainen, että eri toimintojen/ myymälöiden sisäänkäyntejä on n. 20 metrin välein – tähän on syytä pyrkiä.





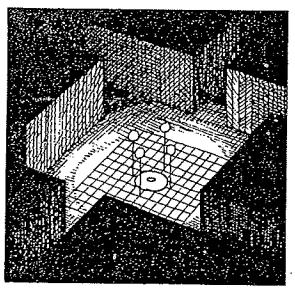
**Erikoissuunnitelmien on tuettava yleisarkkitehtuuria**

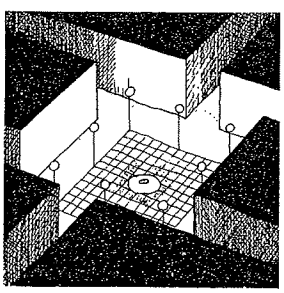
Ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavistot, muut teknisen huollon rakennelmat ja ajorampit tulee suunnitella rakennuksen tai alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi.

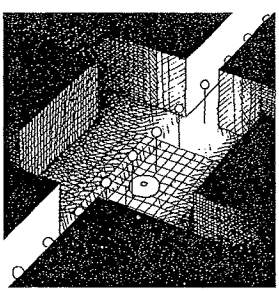
Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialuetta. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä ja valaisinten sopia kaupunkikuvaan.

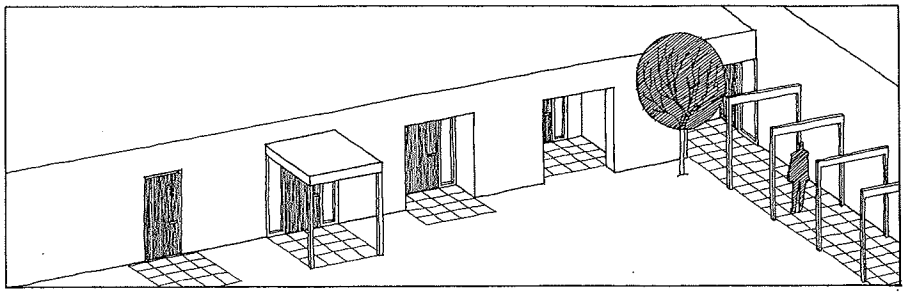
Katuihin liittyvät pihapäällysteet, sulanapitoalueet, kuivatuskaivojen paikat ja maanpinnan muotoilut on sovitetaan yhteen Mikkelin kaupungin kunnallistekniikan suunnitteluyksikön kanssa ennen rakennusluvan jättämistä.

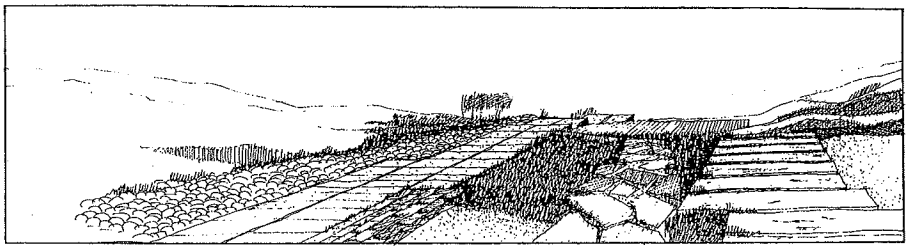
Istutukset: Kaavamääräysten mukaan jokaiselle tontille on istutettava maanpinnan tai kannen tasoon vähintään yksi täyteen mittaansa kasvava puu. Toki puiden määrää suositellaan suuremmaksi, tai viherilmeen vahvistamista käyttämällä em. lisäksi esim. ruukkupuita ja leveäalaisia korkeiksi kasvavia köynnöksiä. Asuntoparvekkeiden vihreys tulee olemaan myös tärkeä viihtyisyystekijä ja rakennussuunnittelussa on hyvä esittää valmiita istutusalustoja rakenteineen, jotta harmonisuus säilyy. Istutussuunnitelmat esitetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginpuutarhurin jo ennakkoon hyväksyminä.











**Positiivisten Mikkeli-mielikuvien synnyttäminen tehtävänä**

Nykyisen strategiansa mukaan Mikkelin seutu haluaa olla Järvi-Suomen sykkivä sydän, jossa yhdistyvät ainutlaatuinen järviluonto, monialainen edistyksellinen yritystoiminta, osaaminen sekä tehokas yhteinen palvelutuotanto. Mikkelin keskustaa korostetaan merkittävänä kohtauspaikkana, joka tavoittelee houkuttelevaa asuin- ja vapaa-ajan ympäristöä, vetovoimaisia kauppa- ja kulttuuripalveluja ja kansainvälistymistä. Mikkeli on halunnut olla mm. "myhäilevä" ja "ihmisen kokoinen".

Keskustan kehittämisyhdistys Mikke ry yhteistyökumppaniensa kanssa on tehnyt työtä helposti saavutettavan ja tiiviin kävelykeskustan kehittämiseksi. Keskustan uudistamisella, kehittämällä kiinteistöjä ja rakentamalla yhteinen "toriparkki" tavoitellaan kaupungin kaupallisen vetovoiman kasvua.

Vastuulliset rakennuttajat ja hyvät suunnittelijat kykenevät huomioimaan paitsi toiminnalliset vaatimukset, myös "paikan hengen" niin materiaalisesti kuin immateriaalisestikin. Jokaisen uuden rakennuksen tai entiseen tehtävän korjauksen tulisi kyetä nostamaan paikan kokemuksellista ja esteettistä laatua. Hyvä ympäristö on myös turvallinen.

Mikkelissä, 26.huhtikuuta 2006

Arja Hartikainen
kaavoitusarkkitehti

Pertti Räsänen
kaavoituspäällikkö

**Kuvalähteet kollaaseissa:**

- *Mikkelin kaupunki/ LT-konsultit: Keskustan liikenne- ja ympäristösuunnitelma, 1993 (2 palaa)*
- *ote asemakaavakartasta*
- *Hans ja Simon Jensfelt: Bygga om – stadsförnyelse genom ombyggnad, 1968 (5 kuvaa/palaa)*
- *Helmer Stenros ja Seppo Aura: Arkkitehtuurin muoto ja sisältö, 1984 (3 kuvaa)*
- *Finnish Architecture 02-03, 2004 (1 palanen)*
- *Arkitektur DK 7/ 1997 ja 4-5/1994 (5 palasta)*
- *Arkkitehti Tilatakomon tuottama havainnemateriaali, 2005 (3 palasta)*
- *Suomalaisen muotoilun vuoden 2005 ohjelma, 2005 (kuvapari)*
- *Arja Hartikaisen valokuvat, lähinnä Helsingin Herttoniemen alueelta, 2005 (11 kuvaa)*