

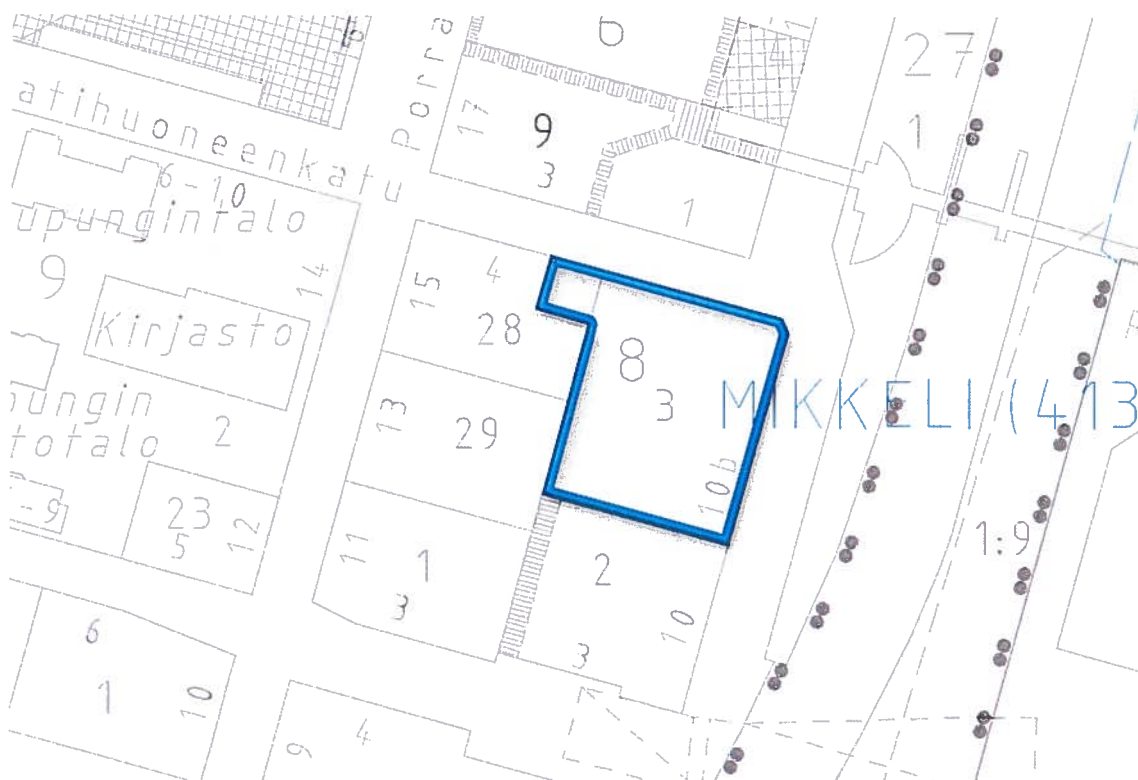
0960

MIKKELIN KAUPUNKI  
tekninen toimi / kaupunkisuunnittelu  
PL 278, 50101 Mikkeli  
Ilkka Tarkkanen  
puh. 050 311 7130, fax. (015) 194 2613,  
e-mail: [etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)



## VALSSIMYLLY OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

7.3.2016



*Asemakaavan muutosalue esitetty virastokartalla sinisellä rajauksella.*

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| TEHTÄVÄ                     | Asemakaavan muuttaminen korttelissa 8.   |
| SUUNNITTELU-<br>KOHDE       | Savilahden 1.kaupunginosassa korttelissa 8 (osa).  |
| KIINTEISTÖTIEDOT/<br>OSOITE | 1. kaupunginosan, (Savilahti), korttelin 8 tontit 3 ja 28.   |
| HAKIJA                      | Asemakaavan muutos on tullut vireille Mikkelin kaupungin aloitteesta.  |
| SUUNNITTELUN<br>TAVOITE     | <p>Kaavamuutoksella on 5 tavoitetta.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tavoitteena on päivittää vuoden 1991 asemakaava siilojen ja valssimyllyn kohdalla mm. suojelumerkintöjen ja tehokkuuden osalta vastaamaan muuta korttelia 8.</li><li>2. Tontille 3 on muodostumassa rakennuskokonaisuus johon siilojen ja valssimyllyn lisäksi kuuluvat seuraavat uudisrakennukset; palvelutalo, museo, kerrostalo ja näiden yhteinen pysäköintilaitos. Suunniteltu kokonaisuus vaatii poikkeamia nykyisestä kaavasta. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää vuoden 2011 asemakaava vastaamaan ennakoituja/tehtyjä päätöksiä.</li><li>3. Päivittää pysäköintinormi vastaamaan kantakaupungin osayleiskaavan tavoitteita.</li><li>4. Päivittää tontin 28 kohdalla suunnittelut poikkeamiset nykyiseen kaavaan, sekä saattaa kohdan 3 pysäköintinormi voimaan tontilla.</li><li>5. Muodostaa uusi katualue Mannerheimintieltä kortteliin 8 palvelemaan mm. ajoa korttelin taloyhtiöiden yms. pysäköintilaitoksiin.</li></ol> |

Tavoitteen toteuttamiseksi tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

Kaavamuutosta viedään yhtä aikaa eteenpäin hanke- ja rakennussuunnittelun kanssa jotka ovat vielä kesken. Tavoitteena on käynnistää edellä mainittujen kohteiden rakentaminen samanaikaisesti, mutta toteutus riippuu monista tekijöistä ja on todennäköistä, että se tapahtuu useampien vuosien aikana. Suunnittelu pitää sisällään myös neuvotteluita esim. Museoviraston ja alueellisen ELY-keskuksen kanssa suojeltavaksi ehdotettujen tai merkittyjen rakennusten osalta ja miten ne voidaan integroida osaksi kokonaisuutta ja millä tavalla. Korttelin 8 kohdalla osa taloyhtiöistä ja kiinteistöistä on todennut, että ne haluavat hyödyntää kaavamuutoksella saatavia etuja kuten uuden katuyhteyden tuomaa ajomahdollisuutta. Kaavaprosessin aikana on mahdollista, että muutkin taloyhtiöt yms. haluavat olla mukana hankkeessa ja suunnitelmia täydennetään tarvittaessa ja sen mukana tätä kaavaa. On mahdollista, että kaavamuutos viedään hyväksymiskäsittelyyn vasta sen jälkeen, kun rakennustyöt ovat alkaneet tai ne on jo päätetty.

LÄHTÖTIEDOT/  
NYKYTILANNE

**Vuoden 1990 Yleiskaava**

Suunnittelualue sijaitsee (C) alueella.



*Suunnittelukohte vuoden 1990 yleiskaavassa*

Sen kaavamääräys kuuluu:

*Keskustatoimintojen alue. Alueen kerrosalasta on vähintään 1/3 varattava asumista varten.*

Kaava on oikeusvaikutukseton.

**Kantakaupungin osayleiskaava**

Kantakaupungin alueelle laaditaan parhaillaan uutta osayleiskaavaa joka korvaa vuoden 1990 yleiskaavan, kaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Uudessa kaavassa kohde sijaitsee (C) keskustatoimintojen alueella.

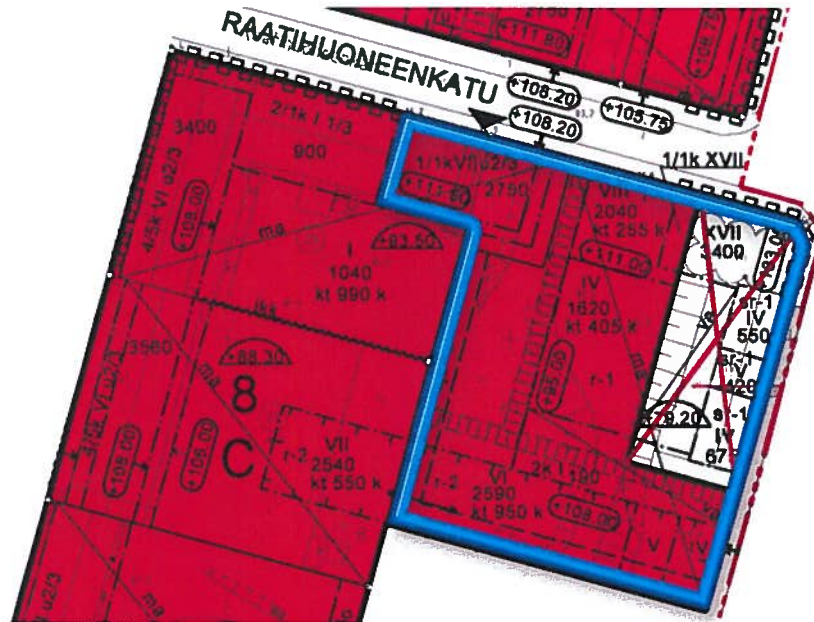


*Suunnittelukohte uudessa Kantakaupungin osayleiskaavassa, hahmotelma*



### Vuoden 2011 asemakaava

Suunnittelualueen merkintä 7.3.2011 hyväksytyssä asemakaavassa on (C) keskustatoimintojen korttelialue, jonka kaavamääräys kuuluu:  
*Alueelle saa sijoittaa palvelu-, liike-, kulttuuri-, viihde-, hallinto- ja asuinrakentamista. Alueen liikennöinti ja pysäköinti on järjestettävä korttelikohtaisesti kiinteistöjen välisin raittein. Asumista ei saa sijoittaa maantasokerrokseen kadun puolella. Asunnoista on oltava turvallinen pääsy leikki- ja oleskelualueelle, jota on varattava vähintään 10 m<sup>2</sup> kutakin kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.*

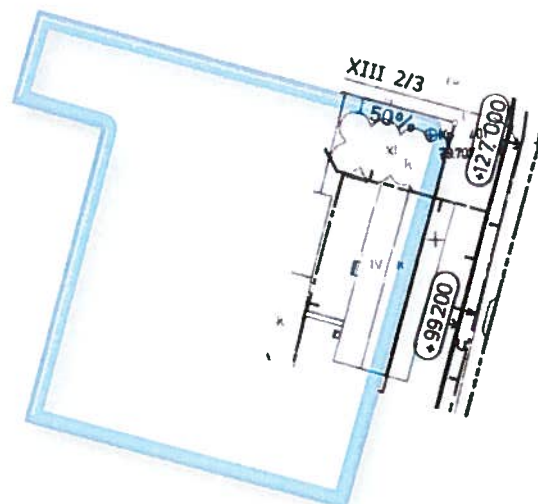


Asemakaavamuutoksen rajaus sinisellä ja vuoden 2011 asemakaava. Kaavassa on kaupungilla rakennusoikeutta yhteensä 8 050 k-m<sup>2</sup> ja Kiinteistö Oy Sammonkulmalla 2 750 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 10 800 k-m<sup>2</sup>.

### Vuoden 1991 asemakaava

Museovirasto valitti vuoden 2011 asemakaavasta sillojen puuttuvan suojelumerkinnän takia. Oikeusprosessin tuloksena vuoden 1991 asemakaava jäi voimaan.

*Vuoden 1991 asemakaava, kaavasta on jäänyt ainoastaan pieni osa voimaan sillojen ja valssimyllyn kohdalle.*



Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä ja suunnittelualue on merkitty (K-2) kaavamerkinnällä jonka kaavamääräys kuuluu:

*Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä linja-autoaseman ja enintään 400 autopaikan suuruisen, rakennukseen ja maan alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.*

Kaavassa siilojen kohdalle on merkitty kerroskorkeus XIII 2/3 ja räystäskorkeus +127.00. Valssimyllyn räystäskorkeudeksi on määritetty +99.20

Rakennusala 50 % voidaan osoittaa rakentamista, rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelin 8 kohdalla on 15 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-alojen mukaan tästä noin puolet eli 7 500 k-m<sup>2</sup> kohdistuu siilojen ja myllyn alueelle.

Vuoden 2011 kaavassa tutkittiin siilojen ja valssimyllyn rakennusoikeutta sillä periaatteella, että rakennusten ulkomuotoa ei muutettu. Siilojen rakennusoikeudeksi muodostui tällöin 3 400 k-m<sup>2</sup> ja valssimyllyn 1 645 k-m<sup>2</sup>.

Siiloista ja valssimyllystä valmistui kuntoarvio vuonna 2016. Rakennusten uusiokäyttö vaatii vanhojen rakenteiden poistamista ja/tai uusimista sekä uusien elementtien kuten aukotusten lisäämistä. Vaadittavista toimenpiteistä neuvotellaan muiden viranomaisten ja osallisten kanssa.

### **Kokonaisrakennusoikeus**

Kaupungin omistamien tonttien rakennusoikeus:

Vuoden 1991 asemakaava 7 500 k-m<sup>2</sup>.

Vuoden 2011 asemakaava 8 050 k-m<sup>2</sup>.

Yhteensä 15 550 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö Oy Sammonkulman tontin 28 rakennusoikeus 2 750 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä **18 300 k-m<sup>2</sup>**.

### **Rakentamisen tehokkuus**

Keskusta-alueilla yleinen tavoite tehokkuusluvulla ilmaistuna on  $e=3,0$ . Tehokkuutta arvioidaan korttelikohtaisesti. Korttelin sisällä tehokkuusluku voi vaihdella riippuen siitä esim. onko tontilla vanha rakennus vai ei. Vanhaa rakennusta voi olla hankala laajentaa, jolloin tehokkuuslukua ei voida täysimääräisesti ulosmitata. Toisaalta esim. siilojen kohdalla käyttötarkoituksen muutos voi merkitä tehokkuusluvun nousemista selvästi yli  $e=3,0$  riippuen toteutusmallista.

**ARVIOINTITIEDOT** Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Erillistä vaikutusten arviointiraporttia ei tehdä.

Kaavamuutos vaatii rakennushistoriallisen selvityksen siiloista ja valssimyllystä sekä liikenteellisen selvityksen. Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

**OSALLISET**

**Osallisia ovat**

- hakija
- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, Vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Museovirasto, Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon Energia Oy, MPY Oy, Itä-Suomen poliisilaitos, Etelä-Savon pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Mikkelin Vesilaitos, Miksei Oy, Mikkelin-seura ry, Finavia, teleoperaattorit
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

**OSALLISTUMISEN JA  
VUOROVAIKUTUKSEN  
JÄRJESTÄMINEN**

**Asemakaavoituksen alkaminen** ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Isännöitsijää pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä asukkaille ja osakkaille.

**Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelu osastolla (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

**Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. MRL 66§ mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen, elleivät muut viranomaiset sitä esitä.

**Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta** kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

**Kaavoitustyön** vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

**KÄSITTELY-  
AIKATAULU**

Kaavahanke seuraa kohteessa tapahtuvaa rakennussuunnittelua/rakentamista ja se viedään päätöksentekoon mahdollisimman nopeasti. Tämän hetken tietojen mukaan ehdotusvaihe on syksyllä 2016 ja hyväksymiskäsittely ehkä alkuvuodesta 2017.

**VALMISTELUSTA  
VASTAA**

Kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen  
puh. 050 311 7130  
sähköposti etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

**PÄIVÄYS JA  
ALLEKIRJOITUS**

Mikkeli 7.3.2016

Ilkka Tarkkanen

---