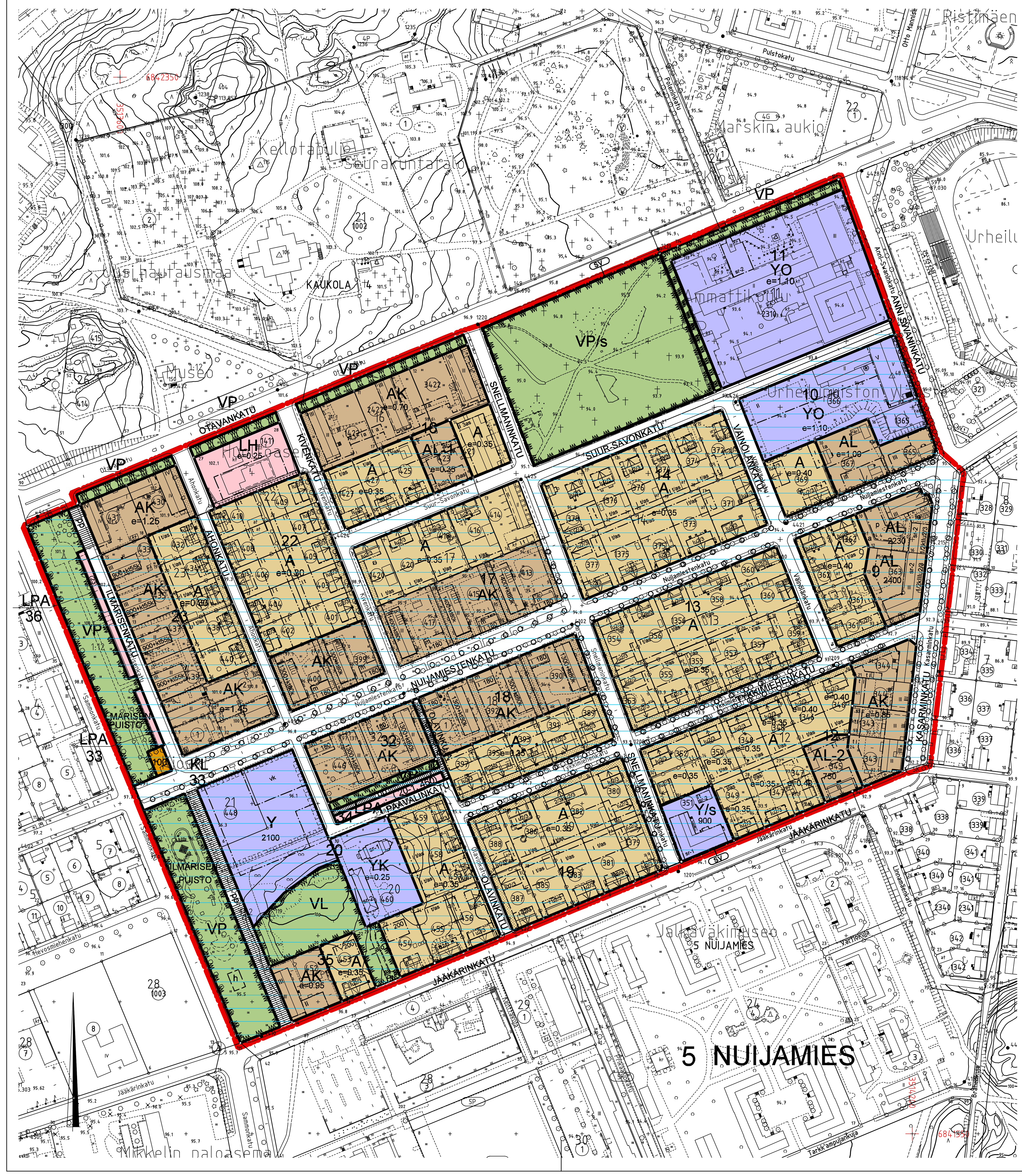
869

5. NUIJAMIES, NUIJAMIEHEN ALUE



Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 15 m2 kuhunkin kerrokseen porrashuoneittain sisääntulo- ja porrashuonetiloja (sisältää hissikuilut).

A Asuinrakennusten korttelialue.
Tonttikohtainen asuntojen enimmäismäärä on 8 asuntoa ja uusien huoneistojen vähimmäispinta-ala on 30 m2. Uusien asuntojen yhteyteen on tehtävä terassi, parveke tai pihaosuus, minimialaltaan 5 m2. Parvekkeita ei saa sijoittaa katujulkisivun puolelle.
Rakennusten säilyttäminen on suotavaa, mutta niiden korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakentamisella on mahdollista.
Uudisrakennukset tulee sopeuttaa viereisiin rakennuksiin.
Rakennusten kattomuodon ja katon kaltevuuden tulee noudattaa korttelissa vallitsevaa rakennustapaa. Kadun varteen rakennettaessa tulee räystäskorkeus sovittaa viereisiin rakennuksiin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää katujulkisivut siten, että myös viereisten tonttien rakennukset on esitettyinä.
Käytettävä julkisivumateriaali on pääosin rappaus, mutta julkisivun jäsennysosissa voidaan käyttää myös laudoitusta.
Alueelle saa sijoittaa myös työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle haittaa. Näitä voivat olla esim. toimisto, ateljee, käsityöpaja tms. Lisäksi sallitaan palvelurakennukset yksityiseen tai julkiseen toimintaan kuten esimerkiksi päiväkodille, kampaamolle tai sosiaali- ja terveyspalveluille.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueella toimii Mikkelin vanhin kiviveistämö. Veistämötoimintaa saadaan tontilla jatkaa nykyisissä tiloissa.
Uusi rakennuspaikka saadaan rakentaa vasta nykyisen käytön lakattua. Uusi rakennuspaikka tulee käyttää asuinrakentamiseen. Kadun puolelle voidaan ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liiketiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja esim. käsityöläispajoja jne.

AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AL-alueella saadaan 67% sallitusta kerrosalasta käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa korkeintaan kahteen kerrokseen.
Rakennukseen saa sijoittaa yhden maanpäällisen kellarikerroksen. Sen tulee sijoittua varsinaisten kerrosten alapuolelle ja sen pohjan ala saa olla korkeintaan suurimman ylemmän kerroksen muodostaman rakennuksen alan mukainen. Kellarikerrokseen saa sijoittaa vain huoneistoja palvelevia varasto- ja autotallitiloja. Maanpäällisen kellarikerroksen ikkunoiden alareuna tulee olla min. 1700mm valmiin lattian tasosta. Maanpäällisen kellarikerroksen kerroskorkeus ei saa ylittää 3000mm.
Sallitun kerrosalan lisäksi rakennukseen saa sijoittaa lasikatteista rakennuksen sisäiseen liikenteeseen käytettävää tilaa enintään 15% rakennusoikeudesta. Sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen ullakolle saa sijoittaa enintään 100 kem2 pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja (sauna, talopesula, varastotilat).

KL Liikerakennusten korttelialue.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Y/s Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta, jolla olevan entisen sotilaskotirakennuksen sekä pihapiirin ominaispiirteet on säilytettävä. Kohteessa tehtävistä muutoksista tulee pyytää lausunto Museovirastolta.

YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

LPA (20 - 1, 460) Autopaikkojen korttelialue.
Suluissa oleva luku osoittaa korttelin ja tontit, joiden autopaikoille alue on varattu.

LH Huoltoasema-alue.
Korttelin alueelle voidaan sijoittaa yksi asuinhuoneisto, jonka huoneistoala saa olla enintään 50 m2. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistamistarve.

VL Lähivirkistysalue.

VP Puisto.

VP/s Hautausmaapuisto, jolla ympäristö säilytetään.
Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta, jonka ominaispiirteet (mm. luonnonkiviaita, historialliset hautamuistomerkit, puusto ja muu kasvillisuus, kulkuyhteydet) tulee säilyttää. Puistomaisen ilmeen säilyttämiseksi tehtävät puuston ja muun kasvillisuuden kunnostustoimenpiteet ovat sallittuja. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen kohteeseen kohdistuvista toimenpiteistä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

5 Kaupunginosan numero.

NUI Kaupunginosan nimi.

12 Korttelin numero.

③ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0,35 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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

III u2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

kt 55 k Luku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen kellarikerrokseen (k) saa sijoitettuna kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää työ-, toimisto-, tai varastotiloina, jotka eivät kuitenkaan saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Toimistotilaa saadaan sijoittaa osittain maanalaisiin, ikkunallisiin kellaritiloihin. Työtilan suunnittelussa on tällöin kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen (MRA 52.2 §). Työtilojen suunnittelussa on noudatettava soveltuvin osin asuntosuunnittelulle asetettuja asuinhuonetta koskevia vaatimuksia.

Rakennusala.

Päärakennuksen rakennusala.

m Myymälän rakennusala.

t Talousrakennuksen rakennusala.

t/as Talousrakennuksen tai pihatalon rakennusala.
Erilliseen pihataloon saa rakentaa enintään 135 k-m2 asuin- tai työtiloja, jotka eivät kuitenkaan saa aiheuttaa ympäristöhaittoja.
Pihatalon saa rakentaa ja säilyttää vain, jos päärakennuksen rakennuspaikka on rakennettu.
Lisäksi saa rakentaa rakennusoikeuden mukaisesti talousrakennustilaa piharakennuksen yhteyteen tai erilliseen rakennukseen.
Piharakennusten tulee olla runkosyvyydeltään kapeampia kuin päärakennus ja niiden tulee olla harja- tai pulpettikattoisia.
Tontilla saa olla korkeintaan kolme rakennusoikeuteen laskettavaa rakennusta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp / t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu.

ajo Ajoyhteys.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

○ Oleva tai istutettava puu. Sijainti ohjeellinen.

○ ○ ○ ○ Oleva tai istutettava puurivi.
Katujen puurivistöt tulee säilyttää. Huonokuntoiset yksilöt korvataan uusilla, riittävän suurilla, samanlajisilla. Mikäli katuosuus kunnostetaan kokonaan, laaditaan koko kadulle yleissuunnitelma, jonka yhteydessä puulajin vaihtoa voidaan tutkia ja perustellusti lajia vaihtaa.

NUIJAMIES Katu, kadun nimi.

sr-1 Rakennushistorian, kulttuurihistorian ja rakennetun ympäristön kannalta arvokas, suojeltava rakennus.
Rakennus ja sen arvokkaat osat (julkisivut, vesikatot, pohjakaava ja rakennusosat) tulee säilyttää. Aiempien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tehdyt muutokset on korjattava entiselleen. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

sr-2 Rakennushistorian, kulttuurihistorian ja rakennetun ympäristön kannalta arvokas, suojeltava rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai rakenteiden rakennushistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Entistäviä muutoksia saa tehdä. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen khdistuvista toimenpiteistä.

vk Pallokentäksi varattu alueen osa
Kenttä oltava yleisesti lähiseudun asukkaiden käytössä.

h Ohjeellinen huoltorakennuksen rakennusala.
Ilmarisenpuistoon saa sijoittaa enintään 50 k-m2 kokoisen huoltorakennuksen.

Maisemallisesti arvokas alue.
Taajamatoimintojen alue, jolla ympäristön peruspiirteet tulee säilyttää muodostamatta aluetta varsinaiseksi suojelualueeksi.

sv Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

Yleismääräys

Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä sekä muissa korjaus- ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu Nuijamiehen kaupunkikuvaan. Talojen ominaispiirteet tulee muutoksissa ja korjauksissa säilyttää, palauttavat muutokset ovt suotavia. Tonttien viherympäristön ilmeen säilymiseen on kiinnitettävä huomiota.

Olemassa olevassa, ennen 5.1.1967 rakennetussa rakennuksessa saa rakennuksen sisäisiä kunnostustöitä suorittaa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty rakennusalasta, kerrosalasta, kerrosluvusta ja kattomuodosta.
Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää kaikkien tontilla olevien vanhojen rakennusten todellinen tilankäyttö ja kerrosala rakennuslupapiirustuksissa.
Olemassa olevissa rakennuksissa voidaan asuintiloja sijoittaa vähäisessä määrin maanpinnan alapuolella oleviin, ikkunallisiin tiloihin , mikäli ne ovat osa yläpuoleista huoneistoa. Tilojen suunnittelussa on noudatettava soveltuvin osin asuntosuunnittelulle asetettuja asuinhuonetta koskevia vaatimuksia mm. ikkunoiden koon ja lattiapinnan tason suhteen.

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennuksen ja laajennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys, millä keinoilla uudisrakennusten ja laajennusten ympäristöön sopeuttaminen on tehty niin, että kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset täyttyvät.
Rakentamistapaa, rakennusten liittymistä toisiinsa, materiaaleja ja värejä arvioidaan suhteessa viereisiin rakennuksiin ja lähiympäristöön. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää tontin katujulkisivut siten, että niissä näkyvät myös viereiset tontit.

Uusissa rakennuksissa jokaiseen asuntoon tulee kuulua parveke-, terassi- tai pihaosuus.
Yhteistä leikki- ja oleskelualuetta on varattava vähintään 10 m2 jokaista 2h+k suurempaa asuntoa kohti.

Uusissa rakennettavissa sekä saneerattavissa asuintiloissa on katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden sekä muiden rakennusosien ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dB(A).
Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Talousrakennuksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan / naapurin talousrakennukseen kiinni.
Alle 6 m2 jätekatos voidaan sijoittaa muuallekin kuin kaavassa osoitetulle talousrakennuksen rakennusalalle, muttei lähemmäs katulinjaa kuin asuinrakennukset.

Rakentamisen vaikutukset lähellä sijaitsevien rakennusten perustusten säilymiseen on selvitettävä perustusten suunnittelun yhteydessä.
Katto- ja pintavesien sekä lumen käsittelyn periaatteet sekä pelastustiet on esitettävä rakennuslupaviranomaisille rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- olemassa oleville rakennuksille A-, AL- ja AK-tonteilla 1 ap/as,
- uudisrakennuksille A-tonteilla 2 ap/as,
- uudisrakennuksille AK- tai AL-tonteilla 1,5 ap/as,
- liikehuoneistoille 1 ap/85 m2

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

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset sitovat tonttijaot.

MIKKELI

ASEMAKAAVA/
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Asemakaavan muutos koskee:

5. kaupunginosan (Nuijamies)
kortteleita 9 - 14, 16 - 20, 22 - 23 ja
32 - 33 sekä
katu-, virkistys- ja hautausmaa-aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

5. kaupunginosan
korttelin 20 osa, kortteli 34 (LPA), 35 ja 36 (LPA) sekä katu- ja liikennealuetta.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN
N:O 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET

MIKKELI . .2010

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI
JUKKA PIISPA

VIREILLE TULO	4.10.2007
TEKNINEN LAUTAKUNTA	07.09.2010 § 160
KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	27.09.2010 § 319
NÄHTÄVILLÄ	7.10. - 8.11.2010
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	17.01.2011 § 24 14.02.2011 § 61
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	14.03.2011 § 26
LAINVOIMAINEN	2.2.2012

MIKKELIN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
KAUPUNKISUUNNITTELU

MUUTOS 27.09.2010
MUUTOS 17.1.2011
MUUTOS 14.02.2011
MUUTOS

LAAT.	PIIRT.	TARK.
T.M.	J.K./L.T.	

MIKKELI 07.09.2010

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ
ILKKA TARKKANEN

DNRO 2708/2009

NUMERO
869
LIITE 12