

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

C — Keskustatoimintojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa palvelu-, liike-, kulttuuri-, viihde-, hallinto- ja asuinrakentamista.
Alueen liikennöinti ja pysäköinti on järjestettävä korttelikohtaisesti kiinteistöjen välisin rasittein.
Asumista ei saa sijoittaa maantasokerroksiin kadun puolella.
Asunnoista on oltava turvallinen pääsy leikki- ja oleskelualueelle, jota on varattava vähintään 10 m2 kutakin asuinkerrosalan 100 m2 kohti.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

1 — Kaupunginosan numero.

SAV — Kaupunginosan nimi.

8 — Korttelin numero.

RAATIHU — Kadun nimi.

2750 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

4/5k VI — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa enintään kahteen kellarikerrokseen sijoitettuna käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

VIu2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

kt 240k — Luku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen enintään kahteen kellarikerrokseen sijoitettuna saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää työ-, toimisto-, liike-, kokoontumis- tai varastotiloina, jotka eivät kuitenkaan saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. 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.

Rinteessä saa kerrosluvun sitä estämättä rakentaa enintään kaksi maanpäällistä kerrosta pysäköinti- ja kt-merkinnällä varustettuja tiloja.

+88.30 — Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

+102.50 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+108.00 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.
Rakennusaloilla saa kellareita olla useampiakin kuin yksi, kunhan niissä huomioidaan hulevesien padotuskorkeus siten, että sen alapuolelle tehtävät rakenteet ovat vesitiiviitä eikä padotuskorkeuden alapuolelle sijoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
Mikäli kaavakartassa yhtenäinen rakennusala toteutetaan asuinkerrosten osalla kahtena eri rakennusmassana, tulee näiden väliin jättää vähintään 13 m vapaata tilaa.

r-1 — Rakennusala.
Rakennusala, jossa rakennuksen leveys saa enimmillään olla 15 metriä.
Rakennuksen tulee olla tasalevyinen paitsi siilojen kohdalla, jossa rakennus voidaan yhdistää kiinni siilohin. Siilojen kohdan katsotaan alkavan Raatihuoneenkadun katualueen rajasta ja jatkuvan 17 metriä sisäpihan suuntaan.

r-2 — Rakennusala, joka ulottuu yli kiinteistörajojen ja jonka poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu. Rakennusalan rakennusoikeudet voidaan sijoittaa yhteen tai useampaan rakennukseen rakennusalan alueella. Rakennusoikeuden vaatimat autopaikat tulee toteuttaa pääsääntöisesti alkuperäisellä kiinteistöllä.

ma — Maanalainen tila.

u — Uloke.

Nuoli osoittaa yhteystarvetta, joka kahden eri rakennusalan/rakennusoikeuden välillä on. Yhteenlaskettu rakennusmassa voidaan sijoittaa vain toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin ja rasittein.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ikk — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita. Julkisivupinnan tulee olla helposti puhtaanapidettävä. Seinän saa peittää kasvillisuudella.

Katu.

Rakennukseen sijoittuva kulku- tai näkemäaukko.

va — Valokate.

Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Mahdollisimman esteetön yhteys korttelissa 6 on oltava matkakeskuksen ylikulkusillalta Porrassalmenkadulle. Niiltä osin kuin jalankulkuyhteys sijoittuu rakennukseen, se on pidettävä auki yleisenä kulkuväylänä liikkeiden aukioloaikaan ja sen vapaan kulkuleveyden on oltava vähintään 3,5 m muualla kuin portaiden tai pystynousujen kohdalla. Rakennukseen sijoittuvat kulkuväylät saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.
Tarpeen vaatiessa käyttöä voidaan rajoittaa yöaikaan.

pp — Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
Mahdollisimman esteetön yhteys on oltava matkakeskuksen ylikulkusillalta Raatihuoneenkadulle. Niiltä osin kuin yhteys läpäisee rakennuksen, se on pidettävä aina auki yleisenä kulkuväylänä ja sen vapaan kulkuleveyden on oltava vähintään 3,5 metriä.

ajo — Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.
Pihatasossa ja kansilla ajoyhteys on toteutettava vähintään 3,5 m levyisenä huolto- ja pelastustienä, pihatilan luontevana ja monikäyttöisenä osana.
Korttelissa 6 merkittyä ajoyhteyttä korvaava yhteys voidaan osoittaa myös Mannerheimintien kautta pihakannen alta.

Korttelin 8 tontille 1 merkitty ajoyhteys, joka johtaa tontille 29 tulee toteuttaa viimeistään tontin 29 maanalaisen pysäköinnin toteutuksen yhteydessä, jolloin tontin 29 nykyinen ajoyhteys Porrassalmenkadulle tulee poistaa.

Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-1 — Suojeltava rakennus.
Rakennushistorian, teollisuushistorian ja rakennetun ympäristön kannalta arvokas rakennus, jonka kulttuurihistoriallisia, historiallisia tai kaupunkikuvaan liittyviä arvoja ei saa hävittää. Rakennukseen voidaan tehdä vain vähäisiä, palauttavia ja ennalleen palautettavissa olevia muutoksia. Rakennuslupaa varten on muutossuunnitelmista pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sr-2 — Suojeltava rakennus.
Rakennushistorian, historian tai historiallisen kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvaan liittyviä arvoja ei saa hävittää.
Rakennuksen julkisivuihin ja arvokkaisiin sisätiloihin voidaan tehdä vain vähäisiä, palauttavia ja ennalleen palautettavissa olevia muutoksia. Sisäpihalle saa kuitenkin sijoittaa uusia rakennuksen tyyliin sopivia parvekkeita.
Rakennuslupaa varten on muutossuunnitelmasta ja toimenpidelupahakemuksesta pyydettävä kaupungin kaavoitusviranomaisen lausunto.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään kuitenkin 1 ap / 75 k-m2. Autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin tai pihakannen alle ja niille johtavat kulkuyhteydet on rakennettava niin, että ei estetä saman korttelin muiden kiinteistöjen liittymistä niihin. Autopaikkojen sijoittuessa useamman kiinteistön yhteiseen pysäköintihalliin, saa autopaikkojen määrää vähentää 10 % vaaditusta. Rakennusvalvonta voi lupakäsittelyssään hyväksyä osan kullekin kiinteistölle vaadituista autopaikoista sijoitettavaksi myös muille kortteleiden 6 tai 8 tonteille, kun se osoitetaan kiinteistöjen kesken tehdyllä sopimuksella ja sijaintipiirroksella.
Korttelin 6 autopaikkojen määrää saa vähentää 10%, kun rasitteeksi merkitty kevyen liikenteen yhteys sr-2 merkinnällä osoitetun rakennuksen kautta Matkakeskuksesta Porrassalmenkadulle on toteutettu.
Korttelin 6 asukaspysäköinti tulee olla sijoitettu kokonaan kannen alle, kun sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen rakennusoikeudesta yli 50% on käytetty asuinrakentamiseen. Rakennuksen muulle käyttötarkoitukselle varatut pysäköintipaikat tulee sijoittaa enintään 300 metrin etäisyydelle kiinteistöstä.
Autopaikkamäärää saa vähentää 10 % sr-1-merkinnällä osoitettujen rakennusten osalta.
Entisen viljasiilorakennuksen osalta vaaditusta autopaikkamäärästä voidaan poiketa, jos rakennusluvan liitteenä on kaupungin kaavoitusviranomaisen hyväksymä perusteltu selvitys rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sen todellista tarvetta vastaavien autopaikkojen sijoittamisesta.

Tonttialueen jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää.

Jäte- ja tavarahuoltotilat on toteutettava siten, että ne eivät aiheuta häiriötä ympäristölle.
Ne,samoin kuin väestönsuojatilatkin, voidaan toteuttaa korttelin muiden kiinteistöjen tai viereisten kortteleiden kanssa yhteisesti. Katujulkisivuilta ei saa avautua isoja lastausovia.

Ajoramppien, ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

Mikäli siilot puretaan, tulee siilojen tilalle rakentaa rakennus, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosluku yltää vähintään tasoon +123.86.

Pihakannet tulee istuttaa
Pihasuunnittelussa on pyrittävä viereisten tonttien kesken yhteiskäyttöisyyteen päällekkäisten toimintojen ja tilan pilkkoutumisen vähentämiseksi ja hallittuun kokonaisuuteen pääsemiseksi.
Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.
Istutettavien lehtipuiden rungon ympäryksen on metrin korkeudella maasta oltava vähintään 12-15 cm ja havupuiden korkeuden maasta vähintään 150-180 cm. Kullakin tontilla on oltava vähintään yksi täyteen mittaansa kasvava pihapuu, joka voi olla myös istutuskaukalossa pihakannella.

Niiltä osin, kuin tonteilla on katualueeseen liittyviä kevyen liikenteen alueita, on niiden korkeusasemat ja päällysteet sovitettava kaupungin omistuksessa olevien jalkakäytävien tai torien suunnitelmiin yhtenäisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennuslupa-asiakirjoihin liittää kirjallinen selvitys rakennusalueen maaperän puhtaudesta siltä osin, kuin alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sitä edellyttää.

Talojen rakenteissa on huomioitava rautatie- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä niin, että se ei kohtuuttomasti häiritse sisätilojen käyttäjiä eikä heikennä rakennusten kestävyyttä.

TEKNISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone-ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m2 ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
Asuin-, palvelu- ja toimistotiloissa on katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dB(A).
Asunnot ja majoitushuoneet on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä. Liike- ja toimistotilojen sisätilojen päiväohjearvo on alle 45 dB.
Mikäli rakennukseen sijoitetaan discoja, tanssiravintoloita tai muita musiikinkuuntelutiloja, on suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava yöaikaiselle matalataajuiselle melulle annetut ohjearvot (Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohje 2003:1).

Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisen määräämällä tavalla. Lähelle rakentamisessa ja tontinrajoihin kiinni rakentamisessa tulkitaan määräyksiä tontinrajoja huomioimatta mm. aukkojen ja poistumisteiden sijoittelussa.

Asemakaavan toteuttaminen vaatii naapurikiinteistöjen yhteisiä järjestelyjä ja keskinäisiä sopimuksia, jotka tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Julkisivuissa näkyvät elementtisaumat on kielletty.

TEKNISIÄ OHJEITA

Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varaulosteiden läheisyyteen.

Pihakansitasojen kantavat rakenteet on mitoitettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaan.

Rakentamisen vaikutukset lähellä sijaitsevien rakennusten perustusten säilymiseen on selvitettävä perustusten suunnittelun yhteydessä ja olevien perustusten säilyminen toimivina on turvattava.
Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.
Ulkoalueiden sulanapitoalueet sekä veden poisjohtamisen ja lumenkäsittelyn periaatteet on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
1. kaupunginosan Savilahden kortteleden 6 ja 8 osia ja katualuetta.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN N:O 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET

MIKKELI . .2011

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
KAUPUNKISUUNNITTELU

MUUTOS	
MUUTOS	07.12.2010
MUUTOS	
MUUTOS	

LAAT. IVT | PIIRT. | TARK.

VIREILLE TULO	17.3.2009
TEKNINEN LAUTAKUNTA	07.09.2010 § 161
KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	13.09.2010 § 312
NÄHTÄVILLÄ	30.09. - 1.11.2010
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	13.12.2010 § 429
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	20.12.2010 § 116
LAINVOIMAINEN	17.3.2011

MIKKELI 07.09.2010

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ ILKKA TARKKANEN

DNRO 518/2010

NUMERO 888
LIITE 9