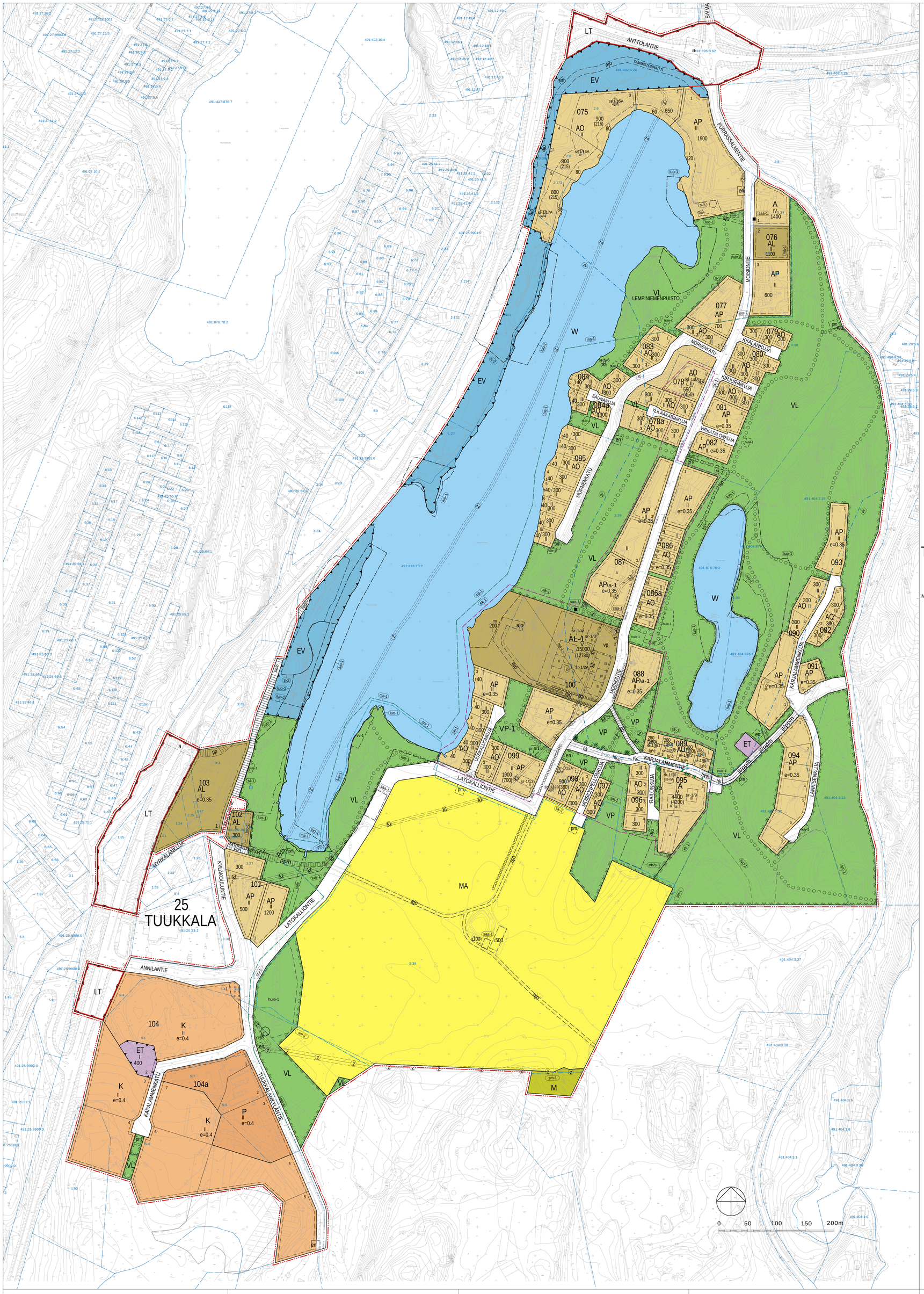


# MOISIONTIE 5-11 ASEMAKAAVA
## KAAVAEHDOTUS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

| | |
|---|---|
| A | Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja, rivitaloja ja erillispientaloja sekä niitä palvelevia talousrakennuksia ja autosuojia. Kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi tonteille saa sijoittaa varastorakennuksia, teknisiä tiloja, saunoja, autokatoksia yms. talousrakennuksia tontin pinta-alaan nähden enintään 0,05 tehokkuusluvulla. |
| AP | Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja rivitaloja sekä niitä palvelevia talousrakennuksia ja autosuojia. Kaavaan merkityn suinrakennusoikeuden lisäksi tonteille saa sijoittaa varastorakennuksia, teknisiä tiloja, saunoja, autokatoksia yms. talousrakennuksia tontin pinta-alaan nähden enintään 0,05 tehokkuusluvulla. Tähän lukuun lasketaan kuuluvaksi myös rantatonteille t-merkinnällä osoitettu rakennusoikeus. |
| AO | Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja sekä niitä palvelevia talousrakennuksia ja autosuojia. Kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi tonteille saa sijoittaa varastorakennuksia, teknisiä tiloja, saunoja, autokatoksia yms. talousrakennuksia tontin pinta-alaan nähden enintään 0,05 tehokkuusluvulla. Tähän lukuun lasketaan kuuluvaksi myös rantatonteille t-merkinnällä osoitettu rakennusoikeus. |
| AL | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi tonteille saa sijoittaa varastorakennuksia, teknisiä tiloja, saunoja, autokatoksia yms. talousrakennuksia tontin pinta-alaan nähden enintään 0,05 tehokkuusluvulla. |
| AL-1 | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Maan alle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja useampaan kerrokseen merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi tonteille saa sijoittaa varastorakennuksia, teknisiä tiloja, saunoja, autokatoksia yms. talousrakennuksia tontin pinta-alaan nähden enintään 0,05 tehokkuusluvulla. |
| P | Palvelurakennusten korttelialue. |
| K | Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. |
| VP | Puisto. Alueen maisemalliset arvot tulee säilyttää. |
| VP-1 | Puisto. Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaa tukevia pelikenttiä ja niitä palvelevia rakenteita. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| LT | Maantien alue. |
| ET | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle voidaan rakentaa telemasto ilman haruksia. |
| EV | Suojaviheralue. |
| M | Maa- ja metsätalousalue. |
| MA | Maisemallisesti arvokas peltoalue. |
| W | Vesialue. Moottorikäyttöisten ajoneuvojen (myös sähkökäyttöisten) käyttö vesialueella on kielletty. |
| | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| | Kaupungin- tai kunnanosan raja. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| | Osa-alueen raja. |
| | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
| | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. |
| 25 | Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| TUUKK | Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 082 | Korttelin numero. |
| 3 | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. |
| MOISIONLAMMEN | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 200 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| (12780) | Käytetty rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| V | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kortteleissa 075 (3,4,5), 078 (1), 095, 098 (1), 099 (1) ja 100 (2) tonttikohtainen kerrosluku koskee uusia rakennuksia. |
| II | Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottamasti käytettävän kerrosluvun. |
| ½kl | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. |
| e=0.35 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. |
| /a-1 | AL-korttelin 100 tontin 2 autopaikkoja voidaan tarvittaessa sijoittaa tälle tontille. Jos alue toteutetaan laajana pysäköintikenttänä, se on erotettava katualueesta suojavyöhykkeellä. Pysäköintialue on jäsennettävä istutuksin. Mikäli pysäköintialuetta ei tarvita, voidaan tontti ottaa kaavan mukaiseen käyttöön. |
| | Rakennusala. |
| | Ohjeellinen rakennusala. |
| rm | Alueen osa, jolle saa sijoittaa matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. |
| t | Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan ja/tai talousrakennuksen. Rakennuksessa saa olla yksi kerros. |
| vp | Puistomainen alueen osa, jolle voi sijoittaa tarvittavat kulkureitit. Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää entisen sairaalarakennuksen ympäristön puistomaisuuden ja käytäväsommelman säilyttämiseen. Puistokäytävien päällysteet tulee olla soveltuvia maisemaan ja vettä läpäiseviä. |
| vv-1 | Ohjeellinen alueen osa, jolle voi sijoittaa uimapaikan ja sen toimintaa tukevia rakenteita. |
| a | Sijainniltaan ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. |
| ma-1 | Maanalainen tila. Alueelle saa sijoittaa liikunta- ja korttelin toimintaa palvelevia tiloja. |
| | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. |
| | Istutettava alueen osa. |
| | Alueen osa, jonka luonnontilainen luonne tulee säilyttää. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää tai korvata uusintaistutuksilla. Uusintaistutuksissa tulee käyttää alueelle tyypillisiä puulajeja. Alueelle on mahdollista rakentaa rakennusoikeuden osoittama sauna ja/tai talousrakennus. Saunan saa rakentaa kiinni rantaviivaan ottaen huomioon rakennusjärjestyksen tulvarajoitukset. |
| | Istutettavan alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. |
| | Säilytettävä/istutettava puurivi. Puurivi on myöhemmin uusittavana, kun puut tulevat huonokuntoisiksi. |
| | Katu. |
| | Ulkoilureitti, ohjeellinen sijainti. |
| pp/h | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. |
| pp | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| pp/h | Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. |
| pp/t | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. |
| jl/pp/h | Joukkoliikenteelle, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. |
| hk | Hidaskatu. |
| ajo | Ohjeellinen ajoyhteys. |
| p | Ohjeellinen pysäköimispaikka. |
| pm | Pienpumppaamon ohjeellinen sijoituspaikka. Alueelle saa rakentaa enintään 50 m2 suuruisen rakennuksen. |
| en | Puistomuuntajan ohjeellinen sijoituspaikka. Alueelle saa rakentaa enintään 50 m2 suuruisen rakennuksen. |
| hule-1 | Ohjeellinen hulevesien imeytysalueeksi varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä. Alueella huoltoajo on sallittu. |
| hule | Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu viivytys- ja esipuhdistusalueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. |
| kl | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. |
| a | Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys. |
| | Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. |
| 45dBA | Merkintä osoittaa, että alue on suojattava melulta niin, että melutaso leikkö- ja oleskelualueilla on korkeintaan 55 dB(A) klo 7-22 ja korkeintaan 45 dB(A) klo 22-7. Merkinnällä osoitetaan myös katualueen raja, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |

| | |
|---|---|
| eh/s-1 | Hautausmaa-alue, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. |
| s-2 | Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 § tarkoittaman direktiivilajin, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai aluella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivilajille. |
| s-3 | Suojeltava alueen osa. Kangasvuokon kasvupaikka. |
| sl-1 | Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki, Moision koivu. |
| sr-1/2A | Suojeltava rakennus tai rakennuskokonaisuus. Suojelu koskee rakennusten julkisivuja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvokas luonne säilyy. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. |
| | Merkittävistä korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen sekä kaupunkisuunnittelun lausunto. |
| | Numerointi viittaa kaavaselostukseen.<br>2A Moision sairaalan päärakennus,<br>3 Moision sairaalan lämpökeskus<br>4 Moision sairaalan pesula<br>5A ent. ylilääkärin talo<br>6 ent. ylilääkärin talon sauna<br>8 Kankaan talot<br>9 perhetalo (Karjalammentie 1 b)<br>10 pistetalo (Karjalammentie 1 a) ja autokatokset<br>12A tila 491-406-3-33, päärakennus<br>12B tila 491-406-3-33, viljamaksiini<br>13 sairaalan navetta<br>15A Vallila, huvilarakennus<br>16A Petäjäkkö, huvilarakennus<br>17A Saunakallio, huvilarakennus |
| | Lisämääräykset on myös sk-1- ja yleismääräyksissä. |
| sr-3/14 | Suojeltava rakennelma. Rakennelmaa ei saa purkaa. |
| | Toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen sekä kaupunkisuunnittelun lausunto. |
| | Numerointi viittaa kaavaselostukseen.<br>14 Virkatalon maakellari |
| ⊗ | Suojeltava puu. |
| sk-1 | Kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Merkinnällä osoitetaan miljööttään ja kulttuurihistoriataan arvokas Moision kulttuuriympäristöalue. Alaetta on ylläpidettävä ja kehitettävä siten, että sen kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. |
| | Täydennysrakentaminen tonteilla, joilla on suojeltava rakennus tai rakennuskokonaisuus:<br>- Tontille on mahdollista lisärakentaa käytettävissä olevan rakennusoikeuden puitteissa.<br>- Säilytettävä rakennuksia saa laajentaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.<br>- Rakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen ja olemassa olevien rakennusten ominaispiirteisiin. |
| | Toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen sekä kaupunkisuunnittelun lausunto. |
| srm-1 | Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Muinaismuistolalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajaaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Etelä-Savon alueellisen vastuumuseon lausunto. |
| | Merkinnällä osoitettu Moisionpelto, rautakautinen asuinpaikka ja Latokallio, rautakautinen polttokalmisto. |
| ma-1 | Maisemallisesti arvokas alue. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Porrassalmen historiallinen maisema. Alueen historiallisesti merkittävä kulttuurimaisema esihistoriallisine ja historiallisine muistoineen, sen ominaispiirteet; avoimet peltoalueet metsäsaarekkeineen ja sulkeutuneineen metsänreunoineen sekä Moision sairaalan asema maisemaa hallitsevana, on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistorialliisiin rakennustaiteellisiin arvoihin. |
| pv | Tärkeä ta veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle vaaraa aiheuttavaa toimintaa. |
| luo-1 | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas luontokohde. Kohteen arvot tulee säilyttää. |
| saa-1 | Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. ELY-keskuksen vaatimien maaperän pilaantumisselvitysten mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä. |
| saa-1 | Johtoa varten varattu alueen osa. |
| Z | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (kl-kaukolämpö, ż-sähkökaapeli). Rakentamista ei voi aloittaa ennen kuin kaukolämpölinja on siirretty pois tontilta. |

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen:

Korttelit 100:
Kulttuurihistorialliset arvokkaat sisätilat, joiden muutos- ja korjaustöissä tulee huomioida arkkitehtuurin ja historian säilyminen, ovat keittörakennuksen yläkertaan sisustettu Moision entinen sairaalamuseo, porrashuoneet.

Uudis-/täydennysrakentamisessa Moision sairaalan piharakennukset tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Korttelit 090-094:
Julkisivuissa on käytettävä tummia lämpimiä sävyjä, katon väritys on tumman harmaa tai musta.

Korttelit 086-088:
Uudisrakentamisessa julkisivun väri on oltava kortteleittaan yhteninäinen, katon tulee olla harja- tai aumakatto, katon väritys on tumman harmaa tai musta. Arkkitehtuurin on oltava selkeälinjaista ja pelkistettyä, värimaailman suunnittelussa on huomioitava historiallisen sairaala-alueen ominaispiirteet.

Korttel 075:
Rakennusten sijainnin ja maastonmuotoilun tulee olla sellainen, että maiseman ja rantamaiseman luonnonmukaisuus ja korkoasemat säilyvät. Rakennuksen tulee soveltua mittakaavan, mittasuhteiden, värityksen ja materiaalin osalta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Melu:

Kortteleissa 075, 078-082, 086-088, 090, 091, 094, 099, 100 ja 103 tontinkäyttö on suunniteltava niin, että ulko-oleskelutilojen melumääräykset huomioidaan. Tonttikohtainen melunhallintasuunnitelma esitetään rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet:

Tonttien hulevedet on käsiteltävä ja viivytettävä luonnonmukaisesti. Maanvaraisten pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla vettä läpäisevä. AL ja K korttelialueille tulee laatia korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat rakennusluvan yhteydessä.

Suunnittelualueella muodostuvat hulevedet on huomioitava pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi. Epäpuhtaiksi todettuja hulevesiä ei tule imeyttää maahan pohjavesialueella tai johtaa lampiin. Tarvittaessa epäpuhtaat hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä tai johtamista lampiin. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueella tai johtaa lampiin.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään seuraavasti:

| | |
|---|---|
| Liiketilat | 1 autopaikka/50 m2 kerrosalaa |
| Toimistot | 1 autopaikka/65 m2 kerrosalaa |
| Työtilat | 1 autopaikka/85 m2 kerrosalaa |
| Asunnot | 1,2 autopaikka/asuinhuoneisto |

Pohjavesi:

Kaivua tai louhintaa ei tule suorittaa pohjaveden pinnan alapuolelle ja pohjavesikerroksen yläpuolelle tulisi jättää riittävä (2 metrin) suojakerros. Ennen rakentamista on selvitettävä pohjaveden pinnantaso ja rakennukset on perustettava siten, ettei niillä ole vaikutusta pohjaveden pinnankorkeuteen ja laatuun. Edellä mainitusta poikkeaminen voi edellyttää vesilain mukaista lupaa. Vesilain mukaisen luvan tarpeen selvittäminen tulee tehdä hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Pohjavesialueella, kortteleissa 075-083, 086-090 ja 093 ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai keruuputkistoja. Maalämpökaivojen rakentamisen pohjavesivaikutukset tulee arvioida tapauskohtaisesti erikseen.

Mikäli pohjavesialueella tai lampien valuma-alueella sijaitsevien kiinteistöjen lämmityksessä käytetään öljylämmitystä, tulee öljysäiliö sijoittaa rakennusten sisätiloihin ja varustaa asianmukaisin suoja-altain ja turvalaittein. Suoja-allasvaatimus koskee myös muuntamoita, joissa käytetään öljyä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävät erilliset suunnitelmat:

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta.

Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

| | |
|---|---|
| M I K K E L I | MOISIONTIE 5-11<br>ASEMAKAAVA |
| Asemakaava koskee: 15. kaupunginosan Pursialaa, 25. kaupunginosa Tuukkalaa, 29. kaupunginosa Annilaa sekä asemakavoittamattomia osia.<br><br>Asemakaava koskee tiloja:<br>Tila 491-402-4-26, Tila 491-406-1-27, Tila 491-406-2-8, Tila 491-406-2-9, Tila 491-406-2-101, Tila 491-406-2-173, Tila 491-404-3-26, Tila 491-404-3-32, Tila 491-404-3-33, Tila 491-406-3-33, Tila 491-406-3-34, Tila 491-406-3-38, Tila 491-406-3-39, Tila 491-406-3-42, Tila 491-406-3-43, Tila 491-406-3-44, Tila 491-406-3-45, Tila 491-406-3-46, Tila 491-406-3-47, Tila 491-414-1-63, Tila 491-420-5-1, Tila 491-420-5-3, Tila 491-420-5-4, Tila 491-420-5-6, Tila 491-420-5-7. Vesioosuuskunta: 491-876-70-2 Mikkelin osakaskunta, 491-404-876-1 Kyyhkylänniemi 3 osakaskunta.<br><br>Asemakaavan muutos koskee: 15. kaupunginosan (Pursiala) maantie- ja katualueita. 25. kaupunginosan (Tuukkala) kortteleita 34–37 sekä maantie-, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita. | Asemakaavalla muodostuu:<br><br>15. kaupunginosa Pursialan maantie- ja suojaviheralueita.<br><br>25. kaupunginosa Tuukkalan korttelit 75-78a, 79-84a, 85-85a, 87-89, 95-104a asuinrakennusten-, asuinpientalojen-, erillispientalojen-, asuin- , liike- ja toimistorakennusten-, palvelurakennusten-, liike- ja toimistorakennusten-, yhdyskuntateknisten huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelei-, maa- ja metsätalous-, maisemallisesti arvokas pelto-, suojaviher-, virkistys-, verä-, maantie- ja katualueita.<br><br>29.kaupunginosa Annilan korttelit 90-94 asuinpientalojen-, erillispientalojen-, yhdyskuntateknisten huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelit-, virkistys-, verä- ja katualueita. |
| POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ 5:N VAATIMUKSET.<br><br>MIKKELI 20.2.2024<br><br>MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI<br>JUKKA PIISPA | VIREILLE TULO 23.6.2021<br><br>KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA 30.8.2022<br><br>KAUPUNGINHALLITUS ALUST. 11.3.2024 §74<br><br>NÄHTÄVILLÄ LUONNOS 14.9. - 17.10.2022<br>EHDOTUS 20.3. - 22.4.2024<br><br>KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT<br><br>KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT<br><br>LAINVOIMAINEN |
| MIKKELIN KAUPUNKI<br>ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE<br>KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT<br><br>LAAT. PIIRT. TARK. MUUTOS | MUUTOS<br>MUUTOS<br>MUUTOS<br>MUUTOS |
| MIKKELI 20.2.2024<br><br>KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ<br>ILKKA TARKKANEN | NUMERO 1000 LIITE 3<br>DNRO 2018-806 |