



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- C** Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike-, hoiva- ja toimistorakentamista.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- $e=2,5$  Tonttitehokkuus.
- Rakennusala.
- Alueella sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi maanalaisten ja kansialueen alapuolisten pysäköinti-, säilytys-, teknisten- ja huoltotilojen sekä huoltoyhteyksien rakentaminen.
- Pihakannen ohjeellinen sijainti. Pihakannelle ja sen alle saa rakentaa autopaikkoja.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Pihakannelle tai maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
- Parvekkeiden ohjeellinen sijainti. Katujulkisivuilla sallitaan enimmillään 0,5 m julkisivusta ulkonevat ranskalaiset parvekkeet. Sisäpihan puolen parvekkeet sallitaan toteutettavan ulkonevina parvekkeina.

### YLEISMÄÄRÄYKSET:

#### YLEISTÄ

- 1 § Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja lautasosta sopimiseksi.
- 2 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitit rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.
- 3 § Asemakaava sijoittuu I luokan pohjavesialueelle. Rakennushankkeissa tulee ottaa huomioon, että toiminta ei heikennä pohjaveden laatua.
- 4 § Rakennuksen ensimmäisen kerrokseen
  - sallitaan rakennettavan palvelu-, myymälä-, liike- ja toimistorakentamista.
  - ei sallita rakennettavan asuntoja.
  - pihakannen alapuolelle saa sijoittaa kaikenlaisia myymälätiloja. Kannen alapuoliset tilat luetaan kerrosalaan ja kerrokseksi.
- 5 § Rakennuksen katolle saa sijoittaa kattoterasseja ja kattopihaputarhoja.

#### ARKKITEHTUURI

- 6 § Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tontilla aiemmin sijainneen, purettavan rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet siten, että uuden rakennuksen kokonaisilme liittyy luontevasti paikan rakennushistorialliseen kontekstiin.
- 7 § Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on oltava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun sopeutettuja eivätkä ne saa rumentaa kaupunkikuvaa.
- 8 § Ensimmäinen kerros on rakennettava katurajaan kiinni, ylemmät kerrokset rakennetaan sisään vedettyinä enimmillään 0,5 m.
- 9 § Julkisivuissa tulee 2. kerroksesta ylöspäin käyttää vaaleaa rappausta ja ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisissa julkisivuissa käytetään kivijalkaan soveltuvia materiaaleja, joissa ei sallita elementtisaumoja.

#### KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

- 10 § Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua tai rakennusalan rajaa.
- 11 § Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisäntulotilojen (sisältää hissikuihut) 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
- 12 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukas yhdistyksen kokoontumistiloja ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojaa.
- 13 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa pysäköintitilat. Maanalaisia ja pihakannen alapuolisia pysäköintitiloja ei lueta kerrosluvuksi.

#### MELU

- 14 § Asuin- ja majoitustiloissa on varmistettava, että ulkoa kantaautovasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenssitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Rakennuslupa-asia kirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä meluntorjunnasta.

#### JÄTTEET

- 15 § Jätepiestet tulee suunnitella ympäristökuvallisesti korkealaatuisesti ja niiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä jätteiden erillisajattelu. Jätehuolto on sijoitettava kestopäälystetyille alueelle aidattuun katokseen tai rakennuksen sisälle erilliseen jätehuoneeseen. Jätehuolto voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa moduleista koostuvilla jäteastiasuojilla tai syväkeräyssäiliöillä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 16 § Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 150 kem2.

Yhteiskäyttöautojen käyttäminen autopaikkavelvoitteen alentamiseen Erityisasuminen (esim. palvelu ja senioriasuminen) oikeuttaa poikkeamiseen normaalista autopaikkamäärästä:

- yksi yhteiskäyttöauto korvaa neljä normaalia autopaikkaa
- yhteiskäyttöauto voi korvata kaavan mukaisia autopaikkoja
- järjestely on sidottava käyttöön ja yhtiöjärjestykseen
- luopuminen edellyttää autopaikkojen toteuttamista täysimääräisesti.

Autopaikkoja voi osoittaa maan alle, rakennuksen pihakannen alapuolelle tai pihakannelle. Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta. Rakennuksen pysäköintialueelta tulee osoittaa pysäköintipaikka liikkumisesteisille 1 kpl.

- 17 § Tonttialueen jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörän pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen. Polkupyöräpaikkoja on osoitettava asuinrakentamiselle vähintään 1 ppp / 30 k-m2. Liike-, toimintila- ja palvelurakennuksille tulee varata vähintään 1 ppp / 50 k-m2. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on oltava sisätiloissa tai suojatuna katoksin.

- 18 § Riittävä määrä autopaikoista, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. Tällaisen autopaikan on oltava vähintään 3 600 millimetriä leveä ja vähintään 5 000 millimetriä pitkä ja se on merkittävä liikkumisesteisen henkilön tunnuksella.

#### PIIHA- JA OLESKELUALUEET

- 19 § Rakennuksiin tulee toteuttaa asukkaiden yhteiskäyttöön viihtyisiä ja riittävän kokoisia kattoputarhoja. Rakentamatomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitteluksessa.
- 20 § Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ukomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.
- 21 § Pysäköintialueet ja korttelin pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että pohjavesitasapaino säilyy.
- 22 § Muodostuvien hulevesien määrä tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

#### HULEVESIEN KÄSITTELY

- 23 § Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvavaroitusta. Tonttien hulevedet tulee viivytellä ja ohjata kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennusten katoilta tulevat puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee imeyttää maaperään.
- 24 § Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- 25 § Lumien varastointiin tulee varata tonteilla tilaa siten, että sulamisvedet ohjataan hulevesijärjestelmään ja rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

<b>MIKKELI</b>		ASEMAKAAVA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:500
Asemakaava koskee: Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan (Savilahti) 5. korttelin kiinteistö nro 491-1-5-51		Asemakaavalla muodostuu: Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan (Savilahti) 5. korttelin kiinteistö nro 491-1-5-51	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.		VIREILLE TULO	x.x.2026
MIKKELI 2026		KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ		KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	
JUKKA PIISPA		NÄHTÄVILLÄ	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
LAAT. RELEERS RAKENTAMINEN OY		MIKELI	MIKELI
TARNA JORDAN		MIKELI	MIKELI
MIKELI		MIKELI	MIKELI
MIKELI 2026		ASEMAKAAVALUONNOS	NUMERO
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ		12.5.2026	XXXX
KALLE RÄINÄ		DNRO xxxx-xxx	LIITE 2