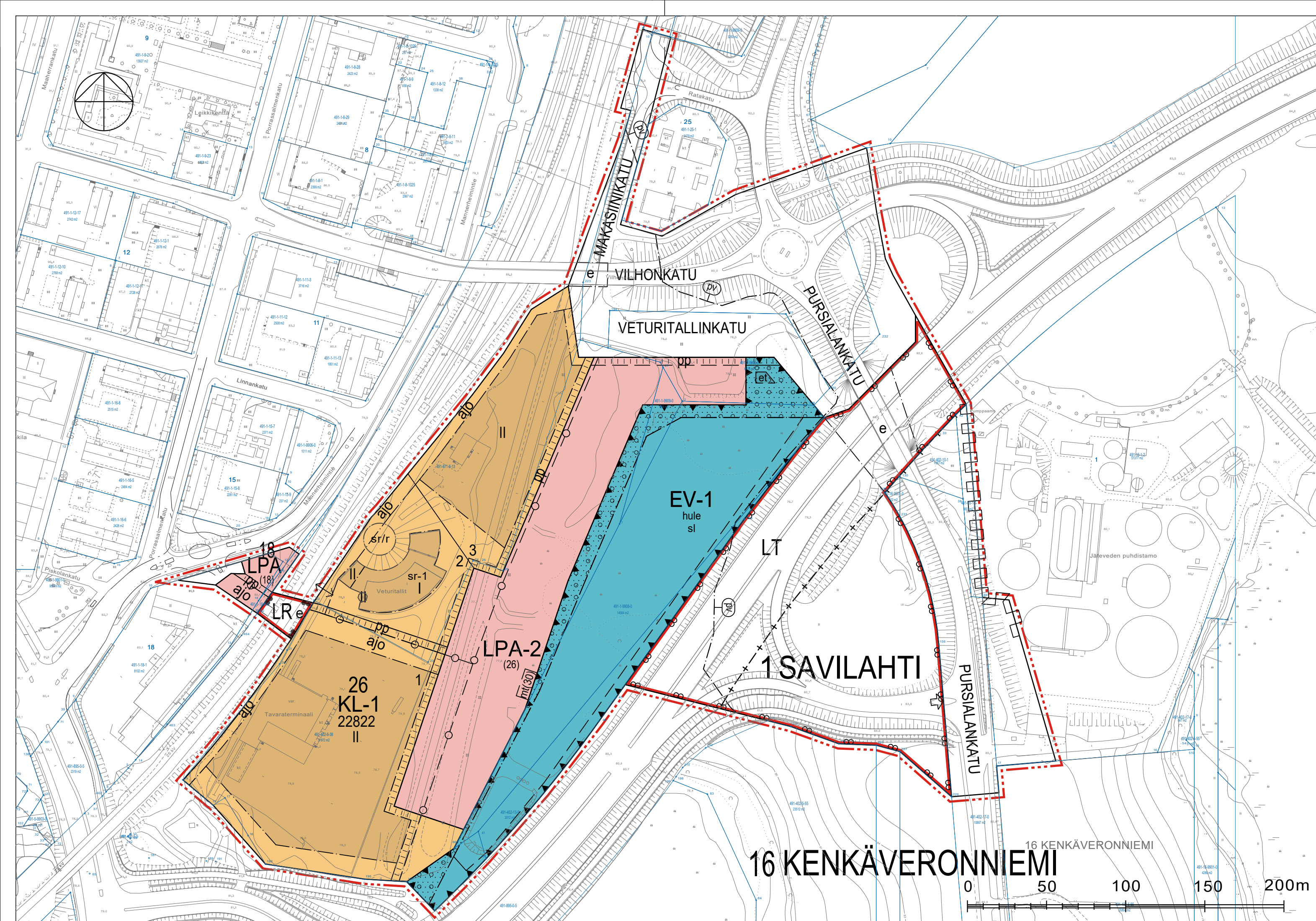




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- KL-1** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa sijoittaa myymälätilojen lisäksi palvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan liiketilat enintään 5 000 k-m2.
- LT** MAANTIEN ALUE.
- LR** RAUTATIEALUE.
- LPA** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
- LPA-2** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE. Korttelin 26 tonteille läpiajo sallittu. EV-1 alueeseen rajautuville alueen osille tulee rakentaa lokerille suojaa-aita.
- EV-1** SUOJAVIHERALUE. Hulevesien käsittelyyn varattu alue.

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 raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa mainostornin, jonka korkeus on maanpinnasta mitattuna enintään luvun osoittama metrimäärä.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Istutettavan alueen osa, jolla olemissa oleva puusto on säilytettävä siten että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Katu.

Ajoyhteys. Ajoyhteys toimii radan huoltotienä. Huoltotie tulee pitää jatkuvasti avoimena eikä korttelin toiminta saa aiheuttaa häitää radan huoltoliikenteelle.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen maanalaisen johdon linjaus.

Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ajo korttelialueen rajan yli sallittava.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde. Alueen muutostöissä ja käytössä tulee huomioida naurulokkien elinympäristövaatimukset.

Suojeltava rakennus tai rakennuskokonaisuus. Suojelu koskee rakennusten julkisivuja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta sekä lupa- ja valvontavirastolta.

Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa.

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

- 1§ Autopaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrossalaa kohti vähintään seuraavasti:
- toimisto-, liike- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m²
 - varastotilat 1 ap / 400 k-m²

- Pyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrossalaa kohti vähintään seuraavasti:
- toimisto-, liike- ja myymälätilat 1 pp / 100 k-m²
 - tuotanto- ja varastotilat 1 pp / 400 k-m

Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin ja autonomisesti lentävien jakeluvälineiden laskeutumisen ja latauspisteisiin.

2§ Korttelialueille on laadittava rakennusluvan yhteydessä kuivatus- ja hulevesisuunnitelma ja hyväksyttävä se rakennusvalvonassa. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee määrittää luhdan tavoiteltu vedenkorkeus sekä tulvahuippujen aikainen veden enimmäiskorkeus. Hulevesialueen kunnostus- ja huoltotoimien suunnittelussa tulee ottaa huomioon linnuston elinympäristövaatimukset ja riittävät avovesialueet. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallintasuunnitelmasta tulee pyytää lausunto lupa- ja valvontavirastolta.

3§ Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkausalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaaleilla. Tontilla syntyvät hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesien viivytysjärjestelmään. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näyteenottoavilla. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 2 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

4§ Korttelialueiden kuivatus ei saa aiheuttaa häitää yleisten teiden tai rautatien kuivatukselle ja rakenteille. Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.

5§ Kaava-alue sijaitsee lähes kokonaisuudessaan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (Pursiala). Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä ilkaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa. Alueelle ei saa sijoittaa polttoaineen jakeluasemaa.

6§ KL ja LPA-2 Korttelialueilla maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

7§ Uuden rakentamisen tulee sopia Mikkelin kaupunkimaisemaan ja kaupungin siluettiin. Uudisrakentamisen massoiteluun tulee olla sopuustainen ympäröivän rakennuskannan kanssa ja huomioida Veturitalin kaupunkikuvallinen asema. Korttelialue on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää tämän päivän korkeatasoista rakentamista ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden rakentamisen liittymiseen olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Valttien puoleisten julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla edustavia ja yleisilmeeltään siistejä. Korttelialueella ei sallita ulkovarastointia. Alueen ulkomyymlätilojen pitää sijaia julkisivuseinien takana. Teknisiä tiloja saa sijoittaa katolle, eikä näitä tiloja lasketa kerrossalaan. Katolle sijoitettavat tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusmassaa ja rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelin mainoksien ja mainoslaitteiden tulee olla ilmeiltään hillittyjä ja yhtenäisiä. Korttelin saa sijoittaa tarvittavan määrän muuntamoita, tiloja ei lasketa kerrossalaan.

8§ Pysäköintiritvit on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksiin sekä valaisimilla. Valaisimien tulee olla pylväsvalaisimia. Valonheittimet eivät ole sallittuja. Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä kulkuväyläksi tai pysäköintialueeksi on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava. Suojaviheralueet ja yhdyskuntateknistä huoltoa varten osoitetut erityisalueet on rakennettava kaupunkikuvaan sopivaksi.

9§ Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet ja kulkuväylät päällystetään kestopäällysteellä tai kiveyksillä. Jalka- ja pyöräväylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä. Istutussuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin ja siitä pyytää lausunto kaupunginpuutarhurilta. Korttelin sisäisistä liikennejärjestelyistä tulee laatia erillinen suunnitelma rakennuslupahakemuksen liitteeksi, jossa esitetään paikoitusalueen jäsentely, liikenne- ja jalankulku väylät sekä esteettömyys.

10§ Korttelialueella tulee huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida pelastustiejärjestelyt.

11§ Rakennuksen, rakennelman tai laitteen ylittäessä 30 m maanpinnan yläpuolelle tulee sille hakea lentoestelupa. Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden korkeuden osalta tulee huomioida voimassa olevan esterajoituspinnat. Mainostornissa on huomioitava lähialueiden asuin ympäristöjen olosuhteet sen valaistuksessa. Mahdolliset mainoslaitteet ja liikennepaikkakilvit eivät saa häikäistä valtatien liikennettä.

12§ Radan välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida mahdolliset vaikutukset radan stabiliteettiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Alueen rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu- ja runkomelu- ja värinähaitat.

13§ Alueella muodostuvat hulevedet eivät saa vaikeuttaa radan kuivatusta tai aiheuttaa häitää radan rakenteille. Hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Rautatien suoja-alueelle toteutettavien raiteiden, pengerrysten ja maantäyttöjen geotekniset suunnitelmat, sekä hulevesiä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakentamista.

14§ Uusista radan alittavien kulkuyhteyksien taitorakenteista tulee laatia Väyläviraston kanssa erillinen sopimus, jossa sovitaan rakenteen toteuttamisesta, omistuksesta ja kunnossapidosta.

15§ Kaikessa radan läheisyyteen sijoituvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön.

16§ Asemakaava-alueen rautatien puoleiseen reunaan tulee toteuttaa yhtenäinen aita radan ylittämisen estämiseksi. Aitaan tulee rakentaa kolme radan huollon tarvitsemää ajoneuvoporttia Väyläviraston erikseen osoittamiin paikkoihin.

17§ Veturitalin eteläpuolelle tulee rakennuslupavaiheessa osoittaa kulkuyhteys rautatiealueelle rautatien huoltoliikennettä varten. Rata-alueen ja korttelin 26 huolto- ja pelastustiet voidaan toteuttaa yhteisratkaisuna.

18§ Rakentamisen aikaisia haittoja naurulokerille tulee vähentää töiden vaiheistamisella; kosteikon muutostyöt, kosteikon lähelle sijoittuvat maanrakennustyöt sekä paatutustyöt tulee ajoittaa pesimäkauden (huhti-heinäkuu) ulkopuolelle.

19§ Veturitalin alapuolisessa maaperässä sekä rakenteissa esiintyy haitta-aineden pitoisuuksina, joista voi aiheutua terveys- ja viihtyvyyshaittaa. Riskienhallintatoimenpiteitä tehdessä kunnostustoimenpiteet eivät saa vaarantaa suojeltavan veturitalin rakenteita.

20§ Asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisenä.

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 EHDOTUS 1:2000

Asemakaava koskee: Mikkelin kaupungin kiinteistöjä 491-1-18-1; 491-1-18-800; 491-1-9901-0; 491-1-9906-0; 491-1-9908-0; 491-1-9909-0; 491-16-1-1; 491-16-1-2; 491-16-9001-0; 491-402-5-55; 491-402-6-38; 491-402-10-1; 491-402-13-5; 491-402-17-0; 491-402-876-4; 491-871-6-13; 491-895-0-5.

Asemakaavalla muodostuu: 1. kaupunginosan (Savilahden) kortteli 26 ja osa korttelista 18 sekä katu-, yleisen tien-, rautatie- ja suojaviheralueita.

16. kaupunginosan (Kenkäveronniemi) katu- ja yleisen tien alueita.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.	VIREILLE TULO	23.3.2022
MIKKELI	KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	14.6.2022
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ	KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	14.6.2022
NÄHTÄVILLÄ		29.6. - 24.8.2022 21.2. - 25.3.2024 10.6. - 7.8.2026
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
LAAT.	PIIRIT.	TARK.
MIKKELI	7.9.2026	
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ		LAIVOMOAINEN
KALLE RÄINÄ		
FCG.		NUMERO
DNRO 2021-4372		949
		LIITE 3