

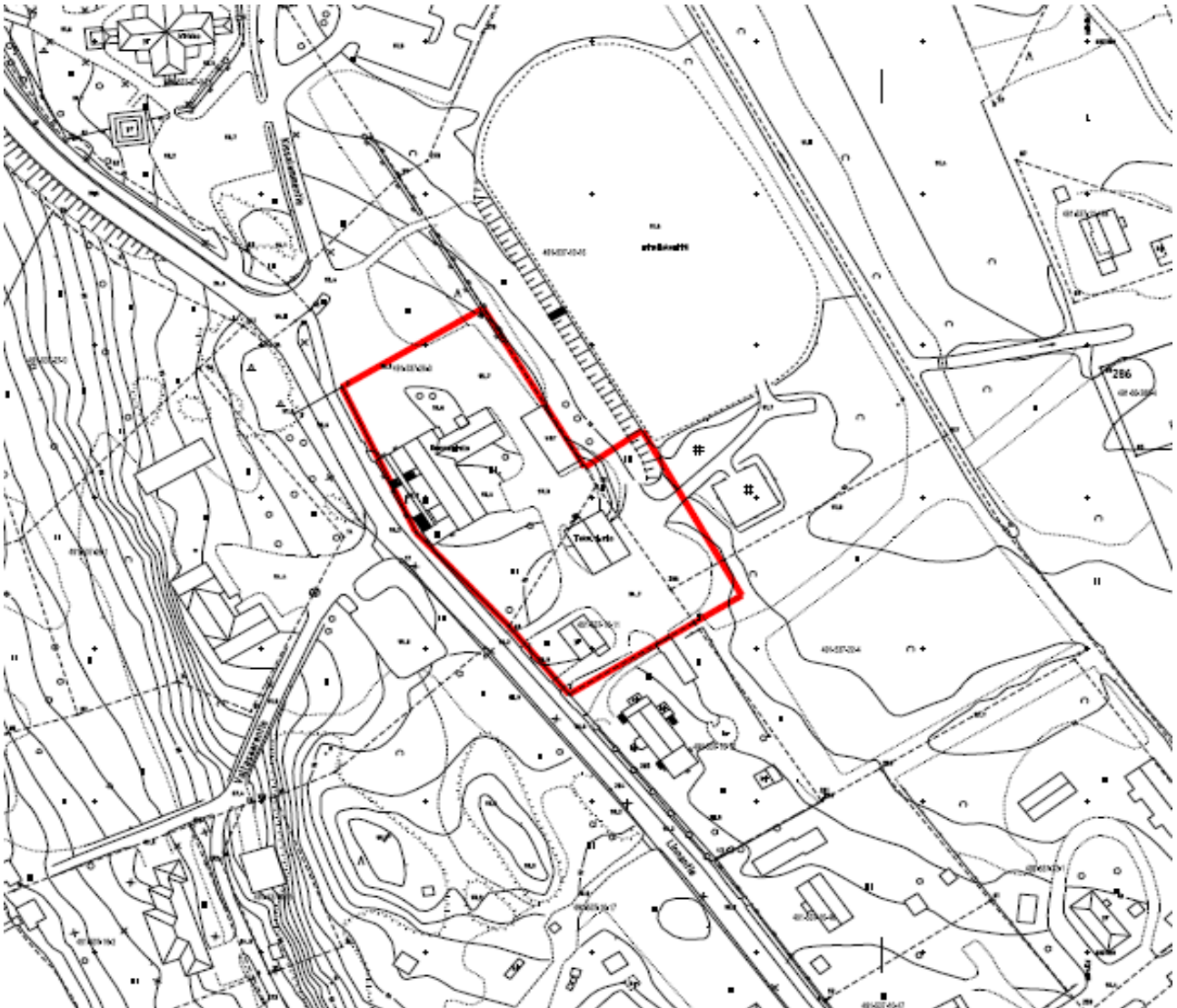
0993

MIKKELIN KAUPUNKI  
 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys  
 Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
 PL 33, 50101 Mikkeli  
 Ville Nykänen  
 puh. 0401294114  
 e-mail: [vile.nykanen@mikkeli.fi](mailto:vile.nykanen@mikkeli.fi)



## RISTIINAN KUNNANVIRASTO ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	19.5.2021
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	22.2.2022 §35
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	14.3.2022 §113
NÄHTÄVILLÄ	23.3.2022 - 25.4.2022
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



## Tiivistelmä:

### Tausta:

Kohteena on entinen Ristiinan kunnantalon kiinteistö. Kaupungilla ei ole käyttöä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle Ristiinassa.

Osa suunnittelualueesta on jo myyty yksityiselle taholle. Alue kuuluu Ristiinan vanhan kuntakeskuksen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY-alue).

### Tavoite:

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue pyritään muuttamaan kaavalla joustavampaa rakentamista ja käyttöä mahdollistavaksi. Lisäksi muutetaan osa viereisestä viheralueesta aluetta palvelevaan käyttöön. Kaavalla myös suojellaan kulttuurihistorialliset rakennukset.

### Kaavaratkaisu:

Kyseessä on alueen pääkäyttötarkoituksen muutos. Alueen käyttötarkoitukseksi on kaavassa ehdotettu AL-1 Asuin-, toimisto, ja liikerakentamisen korttelialue. Uusi käyttötarkoitus mahdollistaa uusien toimijoiden ja palveluiden sijoittumisen alueelle. Uusien toimintojen tulee kuitenkin sovittautua alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, tämä varmistetaan velvoittamalla alueella toimiva tai alueella toimintoja harjoittava pyytämään lausunnot alueelliselta vastuumuseolta ja kaupunkisuunnittelulta. Kaavalla suojellaan sr-1 merkinnällä kolme rakennusta ja erillisellä merkinnällä kaksi puuta. Lisäksi alueelle osoitetaan istutettavat alueenosat ja sitova alueen osa maanalaiselle johdolle.

Rakennusoikeus muunnetaan tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus ei oleellisesti muutu.

- Kunnantalon ulkorakennuksen suojelumerkintä muutettu t/sr-2:sta sr-1:ksi.
- AL-1 alueen kaavamääräystä muutettu ohjaavammaksi lausunnon mukaisesti
- Osulan rakennuksen suojelumerkintä ja rakennusala erotettiin toisistaan eri aloille
- Riihisaari – Savonlinnan museon virallinen nimi korjattu osallisiin
- muita kielioppivirheitä / toisintoja korjattu



## Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Maanomistus.....	8
3.1.3	Ympäristön tila, luonnonympäristö.....	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.5	Elinkeinotoiminta.....	9
3.1.6	Palvelut.....	9
3.1.7	Virkistys.....	9
3.1.8	Liikenne.....	9
3.1.9	Melu.....	10
3.1.10	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
3.1.11	Muinaismuistot.....	12
3.1.12	Tekninen huolto.....	12
3.1.13	Sosiaalinen ympäristö.....	13
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
3.3	Kaavallinen tilanne.....	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
4.1	Asemakaavas suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo.....	18
4.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.4.2	Asemakaavaratkaisun vaiheet.....	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1	Kaavan rakenne.....	21
5.2	Mitoitus.....	21
5.3	Palvelut.....	21
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	21
5.5	Aluevaraukset.....	22
5.6	Kaavan vaikutukset.....	22
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön.....	22
5.6.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä asumiseen.....	22
5.6.4	Muut vaikutukset.....	22
5.7	Sosiaaliset vaikutukset.....	22

---

5.8	Ympäristön häiriötekijät .....	23
5.9	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
5.10	Nimistö .....	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta .....	23

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 60 kaupunginosan, Ristiinan korttelin 85 osaa, kiinteistöt 419-537-10-11 Osula sekä 491-537-26-0 Kunnanmäki (osa). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa kiinteistöistä 491-537-10-16 ja 491-537-22-4, urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja lähivirkistysaluetta.

- **Kaavan työnimi:** ”Ristiinan kunnantalon asemakaava”
- **Kaavan tunnus:** 0993
- **Kaavan DNRO:** MliDno-2021-1685
- **Kaavan laatija:** Ville Nykänen, kaavoitusinsinööri

Kaavaselostus koskee 15.2.2022 päivättyä ja 13.9.2022 muutettua asemakaavanmuutos karttaa.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Ristiinan kirkonkylän asemakaavoitetulle alueelle Linnantien varteen. Alueella sijaitsee entinen Ristiinan kunnantalo, sen talousrakennus, entinen Ristiinan tekninen virasto sekä Osulan rakennus.





Kuva 1. Ilmakuva alueesta, suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä ”**Ristiinan kunnantalo**”. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta. Kaavalla pyritään kehittämään aluetta siten, että aluetta voidaan käyttää mahdollisimman joustavasti alueen reunaehdot huomioiden. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Ristiinan kuntakeskuksen kulttuuriympäristöön (RKY). Kaupunki on myynyt kiinteistön, jossa sijaitsee entinen Ristiinan kunnan tekninen virasto sekä Osulan rakennus. Kunnantalon kiinteistö on myynnissä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asetuksesta
3. Asemakaavan muutosehdotus
4. Asemakaavan seurantalomake
5. OAS palautteet ja vastineet
6. Kaavaehdotus palautteet ja vastineet

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta 13.4.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä on lähetetty kirjeellä osallisille ja viranomaisille 18.5.2021.

---

Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa mainittuun kaavoitusohjelmaan (kohde 28).

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 60. kaupunginosan, Ristiinan korttelin 85 osaa (kiinteistöt 491-537-26-0 (osa) ja 491-537-10-11), sekä viereisiä kiinteistöjä (491-537-10-16 ja 491-537-22-4).

Asemakaavalla muodostuu Mikkelin kaupungin 60. kaupunginosan, Ristiinan korttelin 85. osan tontit 1 ja 2.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu rakennusoikeutta rakennusoikeusluvulla yhteensä 2460 k-m2. Pysäköinti on määrätty järjestettäväksi piha-alueelle.

Asemakaavan muutos määrittää valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvien rakennusten suojelumääräykset sekä määrää piha-alueella tapahtuvien toimintojen, muutostöiden ja rakentamisen lausuntotarpeet.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa ja sen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tullessa lainvoimaiseksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ristiinan kaupunginosassa, noin 22 kilometriä Mikkelin torilta etelään. Suunnittelun kohteena oleva alue rajautuu koillisesta urheilukenttään ja metsikköön, idästä Linnantiehen. Suunnittelualue käsittää kaksi kiinteistöä, joilla sijaitsee yhteensä neljä rakennusta. Vuonna 1901 rakennettu Kunnantalon rakennus on toiminut nimensä mukaan kunnantalon ja siihen on rakennettu rapattu siipi 1950-luvulla. Siipi on toiminut paloasemana. Samalla kiinteistöllä sijaitsee myös hirsinen talousrakennus. Suunnittelualueen eteläisimmällä kiinteistöllä on Ristiinan vanhan teknisen viraston ja Osulan rakennukset. Osulan rakennus on toiminut mm. kauppana ja kirjastona. Itäinen osa, joka otettiin mukaan suunnitteluun ehdotusvaihetta valmistellessa sisältää vähäistä puustoa ja on aikojen saatossa muodostunut jo osaksi pihaa ja sinne on varastoitu mm. peräkärryjä.

Muutoin suunnittelualue on hoidettua piha-alueita ja pohjoisosassa parkkialuetta. Alueella sijaitsee muutamia suuria puita.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 7326 m2. Voimassa olevan kaavan mukaan alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH) ja koillisosa Urheilu- ja virkistyspalvelu aluetta (VU), lähivirkistysaluetta (VL).





*Kuva 2. Ristiinan entinen kunnantalo pohjoisesta kuvattuna.*



*Kuva 3. Ristiinan entinen kunnantalo Linnantieltä / lännestä kuvattuna.*



*Kuva 4. Näkymä Linnantieltä oikealla tekninen virasto, vasemmalla kunnantalo.*





*Kuva 5. Entinen teknisen viraston rakennus.*



*Kuva 6. Näkymä Linnantieltä, Osulan rakennus*



*Kuva 7. Kunnantalon pihalla oleva varistorakennus*



### 3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualan pohjoisosa sekä koillisosan viheralue on kaupungin omistuksessa. Kiinteistö, jolla sijaitsee Osulan rakennus ja entinen tekninen virasto on myyty yksityiselle taholle. Lisäksi määräala kunnantalon kiinteistöä on myyty samassa kaupassa yksityiselle. Kaavoitustyön yhteydessä on neuvoteltu alueen itäosan myymisestä samalle yksityiselle toimijalle.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnantalon kiinteistö on myyty yksityiselle taholle.

### 3.1.3 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Maasto on suunnittelualueella melko tasaista korkeussuhteet vaihtelevat alueen keskiosan +98m mpy alueen eteläosan +95m mpy välillä. Pihapiirissä sijaitsee muutamia puita ja alueen itäosassa on jonkin verran lehtipuita ja alue rajautuukin tältä osin lehtomaiseen metsään. Piha-alueet on hoidettua nurmikkoa tai soraa. Itäosa, joka otettiin luonnosvaiheen jälkeen mukaan suunnitteluun, on osittain jo valmiiksi käyttöön otettua maata. Alueen luontoarvoja ei ole selvitetty erillisellä luontoselvityksellä sillä alue on jo valmiiksi rakennettua ympäristöä.

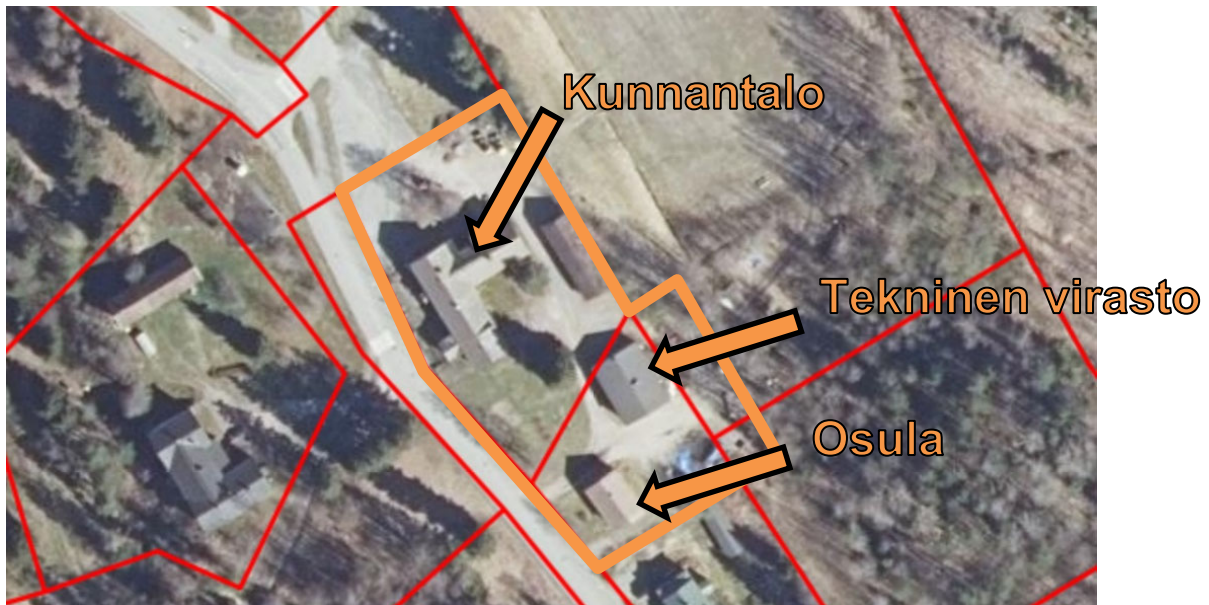
Suunnittelualue ei ole merkittävässä asemassa alueen kokonaisuudessa, mutta lähimaisemassa alueella on merkitystä sen sijaitessa Linnankadun varrella. Kaavan myötä maisema- ja kaupunkikuva ei oleellisesti muutu, sillä suunnittelualue on rakentunutta aluetta. Entiseen puistoon laajeneva alue sijoittuu kiinteistön taka-alalle etäämmälle Linnantiestä.



Kuva 8. Suunnittelualueella sijaitsevia yksittäisiä puita

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Ristiinan eteläisellä väljästi rakentuneella kylätaajamalla. Alueen rakennuskannalla on kulttuurihistoriallisia arvoja, niistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.1.8. Suunnittelualueella on neljä rakennusta vanha kunnantalo (rakennettu 1901), sekä sen pihapiirissä oleva punainen hirsinen varastorakennus. Etelämpänä entinen tekninen virasto 1980-luvulta ja eteläisimpänä rakennuksena Osulan rakennus 1900-luvun alulta. Osulan rakennuksessa on toiminut Osuuskauppa sekä myöhemmin kirjasto.



Kuva 9. Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset

### 3.1.5 Elinkeinotoiminta

Alueen eteläosan yksityinen toimija käyttää entistä teknistä virastoa ajoneuvojen korjaamotoimintaan. Edellä mainitun rakennuksen soveltuvuutta muuhun liiketoimintaan vielä arvioidaan.

### 3.1.6 Palvelut

Alue tukeutuu Mikkelin Ristiinan palveluihin. Peruskouluun on matkaa 1,5 km alueelta pohjoiseen. Ruokakauppaan on matkaa 1,5 km alueelta luoteeseen.

### 3.1.7 Virkistys

Alue tukeutuu Mikkelin Ristiinan alueen virkistysmahdollisuuksiin. Linnanniemessä on ulkoilureittejä noin 1,3 km alueelta etelään. Lähin uimaranta on n. 800 metrin päässä luoteessa. Suunnittelualueen itäpuolella on vuonna 1951 rakennettu sorainen urheilukenttä, jolla ei ole mitään toimintaa. Uusi varsinainen Ristiinan urheilukenttä sijoittuu 1,5 km alueelta pohjoiseen.

### 3.1.8 Liikenne

Liikennemäärät suunnittelualueen tuntumassa ovat kohtuullisen vähäisiä. Suunnittelualue rajautuu Linnantiehen. Liikennemääriä Linnantiellä ei ole selvitetty, mutta Brahentien (jatkuu Linnantienä etelään ja haarautuu Puustellintiehen) keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät löytyvät Väyläviraston liikennemääräkartasta (ks. kuva 10).

Liikennemääräkartan mukaan Brahentien liikennemäärä on ollut vuonna 2020 keskimäärin 1483 ajoneuvoa, josta raskaita ajoneuvoja oli 39.



Kuva 10. Ote väyläviraston liikennemääräkartasta, vuoden 2020 keskimääräinen liikenne. Suunnittelualue on osoitettu punaisella nuolella.

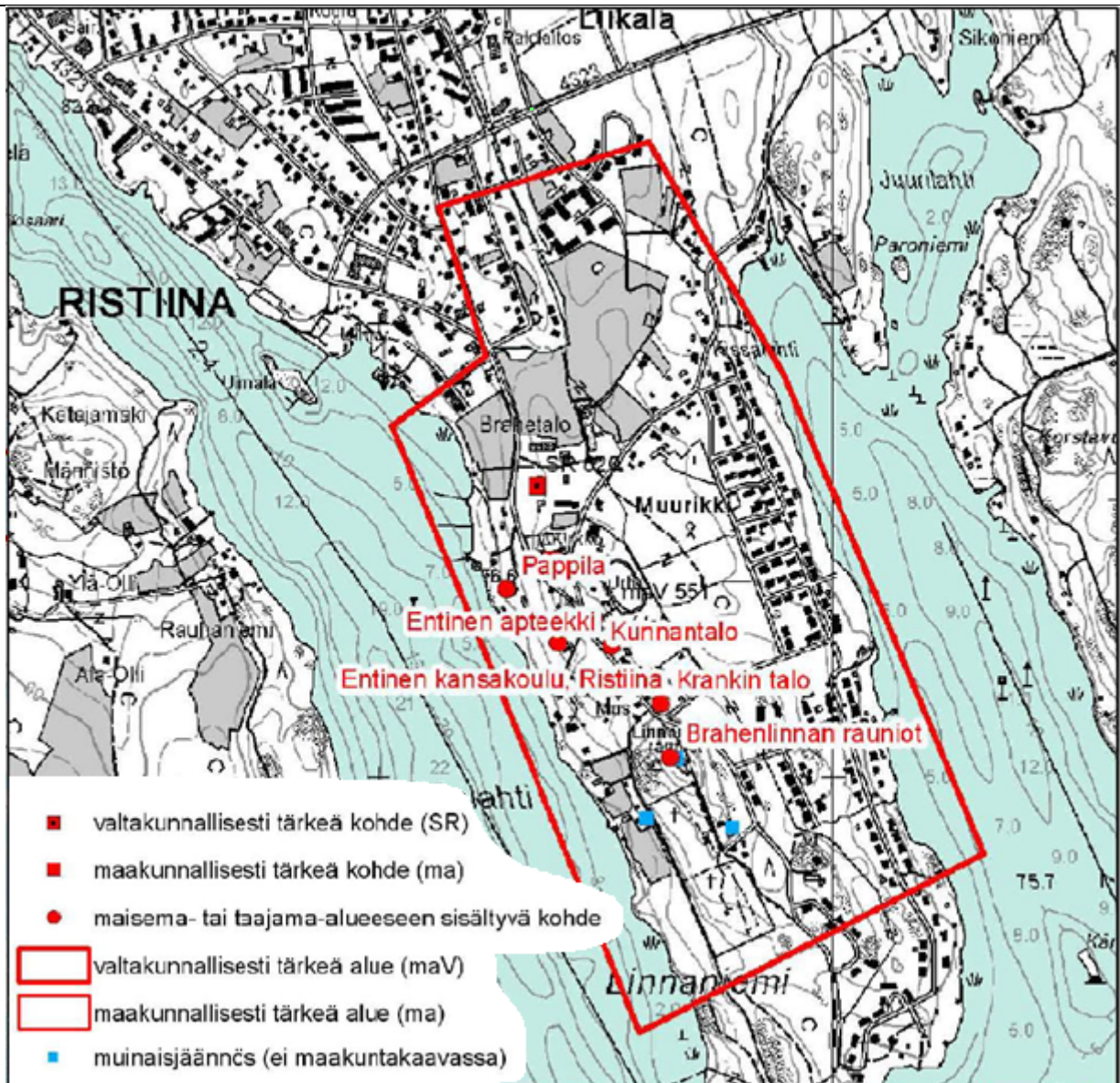
### 3.1.9 Melu

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole melua aiheuttavia toimintoja. Lähin mahdollisesti melua aiheuttava teollinen toiminta on UPM-Kymmene Wood Oy:n Pellosniemessä sijaitseva tehdas, joka sijoittuu etelään 2,3 kilometrin päähän alueesta.

### 3.1.10 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Ristiinan vanhan kirkonkylän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Alue kuvastaa pitäjän ja kirkon hallintohistoriaa tavalla, joka on hävinnyt 1900-luvun kasvun myötä. Alla olevassa maakuntakaavan liitekartan otteessa (kuva 11) on nimetty lähialueen kulttuurihistorialliset rakennukset. Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän strateginen yleiskaava. Yleiskaavaan liittyen on Ristiinan alueelle tehty kulttuurihistoriallinen selvitys vuonna 2011 (tekijänä Selvitystyö Ahola).





Kuva 11. Ote Etelä-Savon maakuntakaavan liitekartasta Arvokkaat kulttuuriympäristön tai -maiseman kohteet ja alueet

### Suunnittelualuetta lähimmät kohteet

- Kunnantalo (rakennettu 1901)

Kirkonaukion reunalla on säilynyt hirsirunkoinen kunnanhuone eli kunnantalo, johon liittyy 1950-luvulla rakennettu rapattu paloasemarakenus torneineen ja autotalleineen. Takapihalla on säilynyt vanha hirsirunkoinen ulkorakenus. Kunnantalo on nykyään käyttökiellossa sisäilman homeongelmien vuoksi. Vanhaa on luonnonkivinen perustus, hirsirunko ja kattomuoto, pystyikkunoiden muoto ja korkeat profiloituvat otsalaudat sekä julkisivujen vuoraustapa, joko kerroslistoin erisuuntaisiin laudoituskenttiin.

Kuusteista suurempi on hahmoltaan entinen, mutta uudistunut kattomuodoltaan ja yksityiskohdiltaan. Pieni avokuisti palautuu hahmoltaan 1920-30-luvulle. Aikaisemmin paikalla oli kookas harjakattoinen umpikuisti. Ikkunoiden ruutujako on yksinkertaistunut sitten 1900-luvun alun, jolloin ikkunat oli jaettu T-karmilla ja puulistoin kuuteen ruutuun. Ullakkopäädyissä on alun perin ollut vain yksi ikkuna. (Ahola, 2011)

- Entinen apteekki (rakennettu 1903)

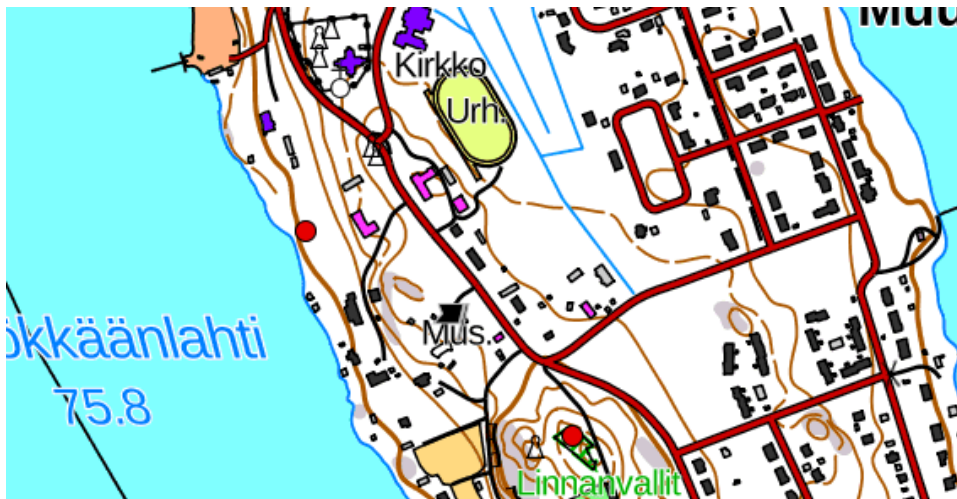
Ilmeisesti Lyytikälän Marttilan isäntä Juho Tikka rakennutti vuonna 1903 kunnantuvan lähelle talon, johon apteekkariksi Schnur muutti apteekkeineen Bergströmin talosta Kissalammentien varrelta. Schnur osti vuonna 1908 apteekin vierestä talon, jonka Juho Tikka oli rakennuttanut 1906 tyttärensä Elisa Elovainion perheelle asunnoksi. (Ahola, 2011)

- Entinen kansakoulu (rakennettu vuosina 1881-1882)

Entinen kirkonkylän kansakoulutalo on hieman etäämpänä raitista rantaan viettävän rinteeseen reunalla. Koulun ja pitkän ulkorakennuksen rajaama piha aukeaa raitille päin. Arkkitehtonisesti hyvin säilynyt puukoulu edustaa varhaista maalauskansakoulurakentamista. Kiinteistö on nykyään yksityisomistuksessa. (Ahola, 2011)

### 3.1.11 Muinaismuistot

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistolain suojelemia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähinnä aluetta sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on 150 metrin päässä alueesta ja sijoittuu Pökkäänlahden rantaan (ks. kuva 12).



Kuva 12. Ote Museoviraston karttapalvelusta

### 3.1.12 Tekninen huolto

Alueen rakennukset on liitetty kunnalliseen verkkoon, joka kulkee alueen itälaidan suuntaisesti ulkopuolella (ks. kuva 13).



Kuva 13. Kuvassa alueen vesihuoltoverkkoa Linnantien tuntumassa hulevesiviemäri ja alueen itälaidan tuntumassa käyttövesijohto sekä jätevesijohto.

### 3.1.13 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella ei asu kaavoitushetkellä ihmisiä. Kilometrin säteellä suunnittelualueetta asuu 762 ihmistä (4.8.2021) väestön ikäjakauma on esitetty taulukossa alla (ks. kuva 14). Väestö on keskimääräistä iäkkäämpää kuin Suomessa keskimäärin. Alueen läheisyydessä on taajamatyypistä asutusta.

Ristiina, 1 km suunnittelualueesta			Suomen keskiarvo 2020
Ikäryhmä (v)	lkm	%	%
0-14	134	17,6	15,6
15-64	212	27,8	61,7
65+	416	54,6	22,7
	762	yht.	

Kuva 14. Väestörakenne yhden kilometrin säteellä suunnittelualueesta

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu MRL 63§:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahahmotelma on asetettu nähtäville 19.5.2021.

## 3.3 Kaavallinen tilanne

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä



alueelle. Alue sijoittuu Ristiinan vanhan kirkonkylän alueelle (maV 15.551). Lisäksi vanha kunnantalo on osoitettu merkinnällä maV 15.632 ja läheinen vanha apteekki maV 15.635.



kuva 15. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty karttaan mustalla nuolella.



ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE [MKK]

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

#### Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

#### Suositus

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksetta.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän strateginen yleiskaava (hyväksytty 7.12.2020). Kaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueena A, olemassa oleva asuinalue. *Aluetta tulee pyrkiä tiivistämään ja alueen tehokkuutta nostamaan.* Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Ristiinan vanha kuntakeskus”. Lisäksi aluetta sivuaa rajaus ”matkailupalvelujen kehittämisalue”.



Kuva 19. Ote Ristiinan strategisesta yleiskaavaehdotuksesta, suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella nuolella

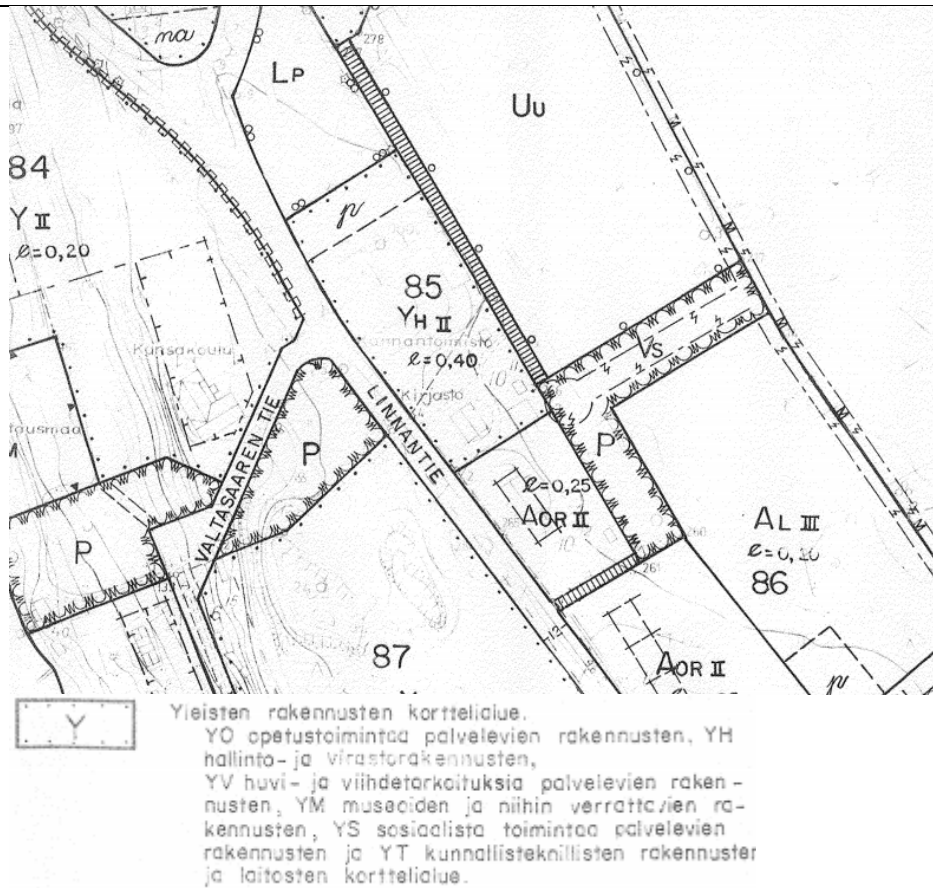
Yleiskaavaan liittyvän selostuksen mukaan alueella sijaitsevaan ns. Osulan rakennukseen liittyy kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus on esitetty kulttuuriympäristöselvityksessä olevan osa vanhaa kirkonkylän aluetta ja se on mainittu kohdeluettelossa merkinnällä 1.8 S3 Osula. Merkintä S3 viittaa arvoluokitukseen, josta mainitaan näin: *S3: Kohde tai aluekokonaisuus, joka kulttuuriympäristöselvityksen perusteella omaa erityisiä paikallishistoriallisia, rakennushistoriallisia ja/tai maisemallisia arvoja.*

### Voimassa oleva asemakaava

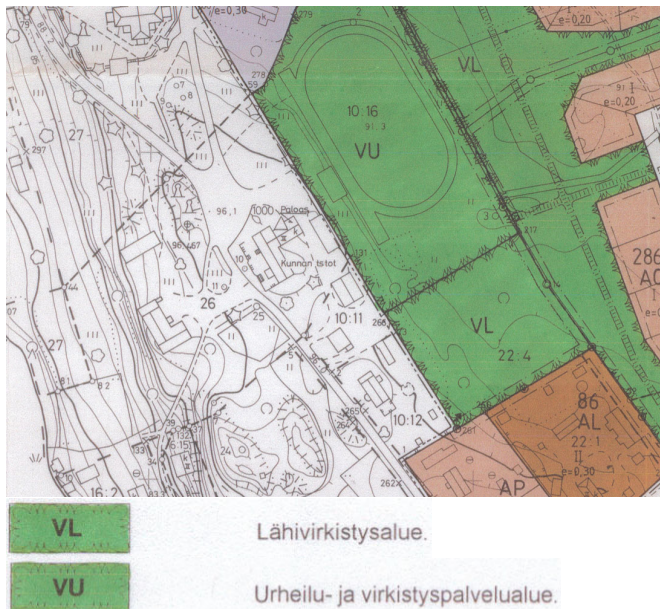
Alueella on voimassa Ristiinan kunnanvaltuuston vuonna 1977 hyväksymä asemakaava. Kortteli on kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena, jolle saa rakentaa hallinto- ja virastorakennuksia (YH).

Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on 0.4, joka laskennallisesti johtaa noin 2600 kerrosalaneliön rakennusoikeuteen. Korttelialueen pohjoisosaan on ohjeellisena osoitettu alue pysäköinnille.





Kuva 20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 1977.



Kuva 21. Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 1998.

## Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.



---

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut yksikkö.

## Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Kaava-alueen pohjakartta on tarkastettu 22.4.2021.

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## Suojelupäätökset

Voimassa olevassa Ristiinan kirkonkylän strategisessa yleiskaavassa alueella ei ole yksilöityjä suojelukohteita, vaan aluetta koskee alue merkintä ”Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue”. Suojeltuja ympäristö tai muinaismuistokohteita ei ole alueen välittömässä läheisyydessä.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuoli kuuluu samaan vuoden 1977 kaavaan kuin suunnittelualue. Pohjoispuolella on vuonna 1982 hyväksytty Ristiinan kirkon asemakaava, itäpuolella 1998 ja 2004 hyväksytyt asemakaavat.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Suunnittelualueen kiinteistöt olivat kaupungin omistuksessa ja myynnissä. Kaupungilla ei ollut tarvetta kyseessä oleville kiinteistöille, vaan aluetta pyritään kehittämään suuntaan, joka houkuttaisi alueelle uusia toimijoita ja kaupunki mahdollisesti saisi myytyä kiinteistöt näille uusille toimijoille. Eteläosa (Osula ja entinen tekninen virasto) on jo myyty yksityiselle toimijalle 2020. Aluetta pyritään kaavatyöllä kehittämään siten, että kaava sallisi monipuolisesti erilaista toimintaa alueen erityisolot huomioiden. Asemakaavan muutostyö käynnistettiin kaupungin aloitteesta keväällä 2021.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta ja asemakaavan muutostyön vireille tulosta on ilmoitettu 19.5.2021 MRL 63§:n mukaisesti.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Ensisijaisiksi osallisiksi on katsottu:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - Kaupungin hallintokunnat

- rakennusvalvonta
- ympäristöpalvelut
- kaupunkiympäristö
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
- Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY (liikenne)
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Museovirasto
- Riihisaari - Savonlinnan museo
- Mikkelin kaupungin museot
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Mikkelin vesilaitos
- Etelä-Savon Energia oy
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- teleoperaattorit

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ks. liite 1 ja asemakaavan selostuksen kohta 4.3.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu MRL 63§:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 19.5.2021.

#### 4.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessin aikana ja ennen asemakaavan muutosehdotuksen esille asettamista huomioidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, sekä osallisten kanssa käydyissä neuvotteluissa todetut muutostarpeet ja toiveet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin nettisivuilla ja siitä on voinut jättää huomautuksen 19.5. – 18.6.2021 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 lausuntoa ja yksi mielipide. OAS:sta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä on erillinen liite 5.

Vastuullisen maakuntamuseon viranomainen ja kaavoittaja vierailivat alueella 28.9.2021, läsnä oli myös eteläosan maanomistaja.

Kaahaehdotuksesta jätettiin viisi lausuntoa. Kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja niiden vastineet on esitelty liitteessä 6.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta ja tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta. Tavoitteena on säilyttää ja turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja alueen viihtyisyys.

### Maanomistajan tavoitteet

Yksityisellä maanomistajalla on tavoitteena harjoittaa liiketoimintaa alueella ja mahdollisesti muuttaa asumaan Osulan rakennukseen. Osulan rakennusta olisi tarkoitus kunnostaa ja mahdollisesti myös laajentaa taka-alalle. Myös teknisen toimen rakennusta on tarkoitus laajentaa kaavan puitteissa. Maanomistaja ymmärtää alueen kulttuurihistorialliset arvot ja on lupautunut toimimaan alueella alueen arvoja vaalien ja alueen oloja kunnioittaen. Maanomistajalla olisi haluja myös laajentaa toimintaansa idän suuntaan lähivirkistysalueelle. Tätä mahdollisuutta selvitetään myös tämän kaavatyön puitteissa.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen muutos ei saa vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaan Ristiinan vanhan kirkonkylän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen arvoja.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vastata alueen joustavan kehittämisen haasteisiin. Kaupunki on myymässä aluetta ja sillä sijaitsevaa rakennuskokonaisuutta. Maakuntakaavassa alue on osoitettu asumisen ja taajamatoimintojen alueeksi. Vireillä olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu asuinalueeksi (A). Kulttuuriympäristön osalta

Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan aluevarausten kanssa.

## 4.4.2 Asemakaavaratkaisun vaiheet

Osallistumis- arviointisuunnitelman (OAS) mukana ollut kaavahahmotelma.



Kuva 22. Oas kaavahahmotelmineen oli nähtävillä 19.5.2021-18.6.2021

Kaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 23.2.2021 ja kaupungin hallituksessa 14.3.2022.





Kuva 23. Kaavaehdotuskartta

Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- *Lisäaluetta osoitetaan itä-puolelta, lisäalueella johtovaraus*
- *Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä*
- *Istutettavia alueenosia laajennettiin*

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Kunnantalon ulkorakennuksen suojelumerkintä muutettu t/sr-2:sta sr-1:ksi.
- AL-1 alueen kaavamääräystä muutettu ohjaavammaksi lausunnon mukaisesti
- Osulan rakennuksen suojelumerkintä ja rakennusala erotettiin toisistaan eri aloille
- muita merkityksettömiä kielioppivirheitä / toisintoja korjattu



Kuva 24. Ote korjatusta kaavaehdotuksesta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa suunnittelualue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa. Alueella on myös suojeltavia puita, joita ei saa kaataa.

Asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä ei lisäänty.

Kaavamuutos alueella on ollut julkista hallintoa palvelevien rakennusten korttelialue (YH). asumista palveleva yhteiskäyttökorttelin alue (YH), joka on jaettu kahteen kiinteistöön. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

### 5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7326 m<sup>2</sup>.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 2460 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suurin sallittu kerrosluku on 2 (II).

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus /m <sup>2</sup>	Pinta-ala/m <sup>2</sup>
AL	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue	2460 k-m <sup>2</sup>	7326
<b>Yhteensä</b>		<b>2460 k-m<sup>2</sup></b>	<b>7326 m<sup>2</sup></b>

Asemakaavamuutoksen mitoitustiedot on esitetty tarkemmin liitteessä 4.

Korttelialueen autopaikkavaatimus asuintiloille 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>, liiketiloille 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja palvelutiloille 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3 Palvelut

Alueelle voi syntyä uusia palveluja.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavassa on annettu suojeltavien rakennusten osalta kaavamääräyksiä, jotka velvoittavat olemaan yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon ja kaupunkisuunnitteluun, mikäli rakennuksiin tehdään muutoksia.

Hulevesien ohjaamiseen tulee kiinnittää huomiota.

Mikäli maata kaivattaessa löytyy muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu muinaisjäännös, on lain mukaan työt välittömästi keskeytettävä ja otettava yhteys museovirastoon.

---

## 5.5 Aluevaraukset

### AL-1

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jossa ajoneuvojen korjaamotoiminta sallitaan.

Alueelle sijoittuvien toimijoiden tulee huolehtia siitä, että heidän toimintansa ei aiheuta alueen arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen heikkenemistä. Toimintoja tulee sijoittaa siten, että näkymä Linnantieltä säilyy kulttuuriympäristölle ominaisena. Piha-alueiden kunnossapidossa ja rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäröivään kulttuuriympäristöön soveltumiseen ja siisteyteen. Alueella tapahtuvaa pitkäaikais- varastointia tulee välttää.

### Suojelumääräykset

#### sr-1

Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa nykyisen kulttuuriympäristön säilymisen sekä mahdollistaa alueen kehittämisen. Suunnittelualueella on rakennusoikeutta enemmän kuin kaavoitushetkellä sinne on rakennettu, mikä mahdollistaa lisärakentamisen alueelle. Kaavamuuos alueella sijaitsee suojeltuja rakennuksia, joiden säilyminen turvataan, velvoittamalla pyytämään asiantuntijalausunto alueella tapahtuvista hankkeista.

### 5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Suunnittelualue on jo entuudestaan rakennettua ympäristöä, joten sillä ei ole vaikutusta luontoon ja luontoympäristöön.

### 5.6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä asumiseen

Kaavamuuos mahdollistaa asumisen alueella, joten alueen asukasmäärä voi lisääntyä. Alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa ja rakennuksia koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto kaupunkisuunnittelulta ja alueelliselta vastuumuseolta.

Nykytilanne ei oleellisesti muutu. Kaavan toteutuminen ei aiheuta merkittäviä liikenteen ja teknisen huollon investointeja. Kaava mahdollistaa lähialueen palvelutilanteen vahvistumisen.

### 5.6.4 Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia ei ilmennyt.

## 5.7 Sosiaaliset vaikutukset



---

Kaavan sosiaalisesti haitalliset vaikutukset on arvioitu vähäisiksi. Sen sijaan kaava mahdollistaa alueelle uutta toimintaa, joka voi lisätä alueen viihtyisyyttä.

### 5.8 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijöiden kokonaisuutta on vaikea arvioida, sillä AL-kaavamerkintä sallii erilaisia toimintoja. Uusien toimintojen pitää kuitenkin soveltua ympäristöön ja asiasta tarvitsee kuulla kaupunkisuunnittelua, sekä alueellista vastuumuseota.

### 5.9 Kaavamerkinnät ja määräykset

Liite 3 näyttää hyväksyttävän kaavakartan asemakaavan muutoksesta. Kaavakartan merkinnät ja määräykset noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

### 5.10 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2022 aikana.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkeli 13.9.2022 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Ville Nykänen  
kaavoitusinsinööri

MIIDno-2021-1685 (10 02 03)

**Mikkelin kaupunki**  
**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /**  
**Kaupunkisuunnittelupalvelut**  
**PL 33, 50101 Mikkeli**

**MIKKELI**

**Ville Nykänen**  
**Kaavoitusinsinööri**  
**[ville.nykanen@mikkeli.fi](mailto:villen.nykanen@mikkeli.fi), 040 129 4114**

## **RISTIINAN KUNNANTALON ASEMAKAAVAMUUTOS**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

19.5.2021



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

## 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin kaupungin, Ristiinaan taajaman asemakaava-alueelle Linnan tien varteen. Suunnittelualueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää Mikkelin Ristiinan korttelin 85 (osan) kiinteistöt 491-537-10-11 Osula sekä 491-537-26-0 Kunnanmäki (osa).

## 2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

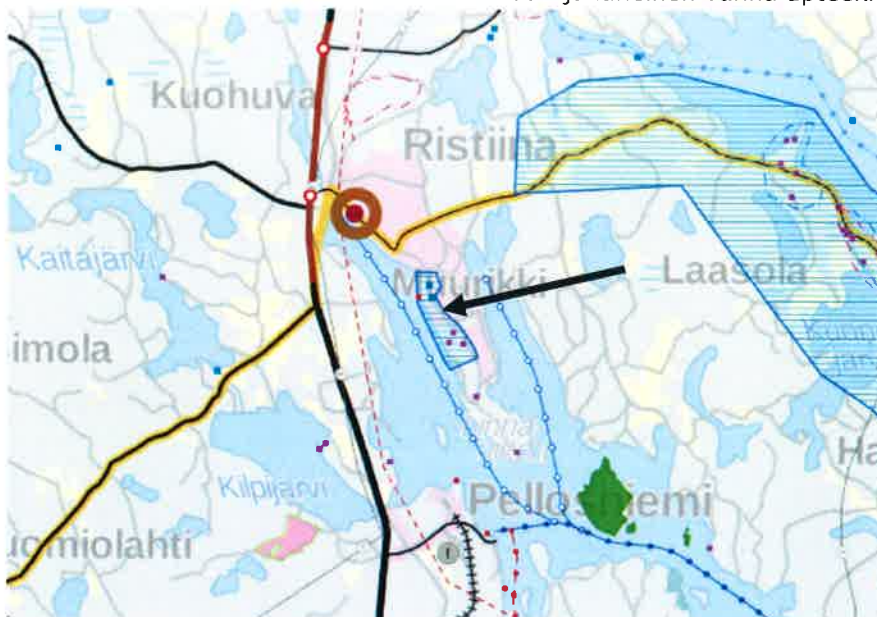
Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee entinen Ristiinan kunnantalo, tekninen virasto ja viraston pihapiirissä sijaitseva Osulan rakennus. Alue on osa Ristiinan RKY-alueisiin kuuluvaa vanhaa keskustaa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta alueen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Kunnantalo on myynnissä ja entinen tekninen virasto on myyty yksityiselle taholle, ostajalla on kehittämisajatuksia alueelle. Myydylle alueelle olisi tulossa jatkossa ainakin asumiseen, liiketoimintaan ja toimistokäyttöön liittyviä toimintoja. Lisäksi tavoitteena on teknisen toimen rakennuksen alakerran hallien huoltotoimintojen jatkuminen sekä niiden kehittäminen. Toiminnot ovat tarkoitus kaavatyöllä sovittaa luontevaksi osaksi kulttuuriympäristöä.

## 3. NYKYINEN SUUNNITTELUKILANNE

### 3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alueelle. Alue sijoittuu Ristiinan vanhan kirkonkylän alueelle (maV 15.551). Lisäksi vanha kunnantalo on osoitettu merkinnällä maV 15.632 ja läheinen vanha apteekki maV 15.635.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan mustalla nuolella.





ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE [MKK]

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

#### Suunnittelumääräys

*Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.*

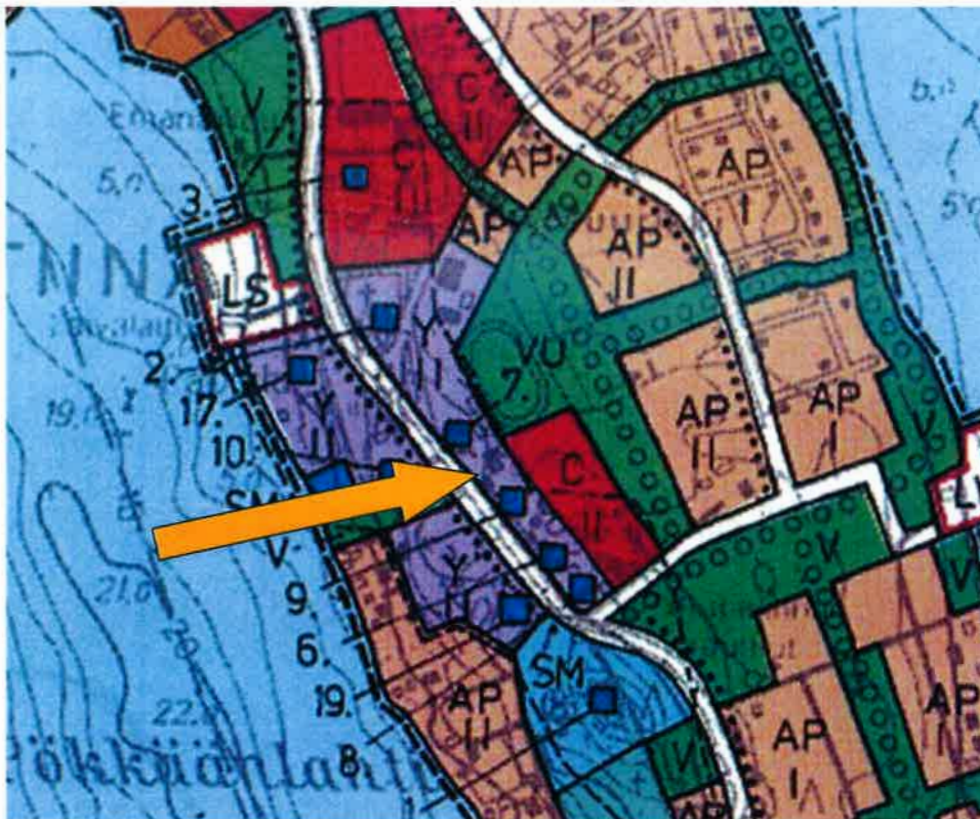
*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.*

#### Suositus

*Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.*

### 3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 1993 hyväksytty Kirkonkylä-Pellosniemi osayleiskaava. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu oranssilla nuolella. Kaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (Y), suurin kerrosluku on 2 (II) ja entinen kunnantalo on merkitty suojelukohteeksi (numero 7.).

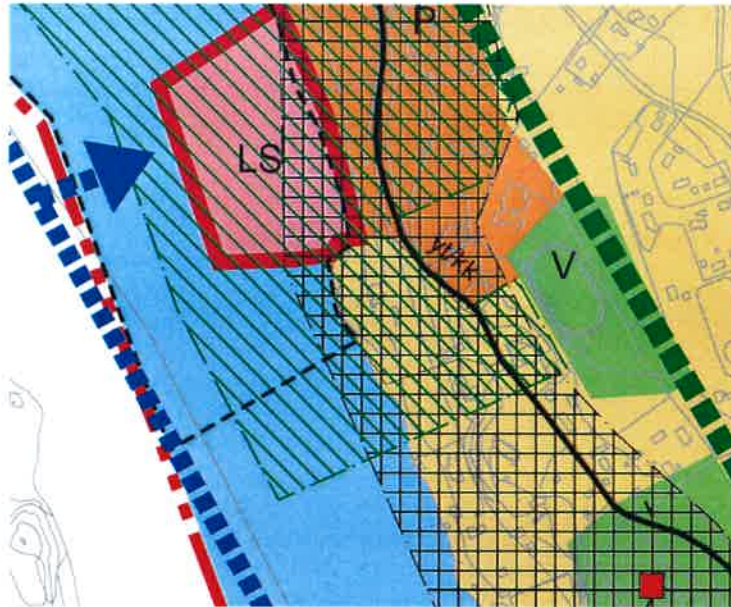


Ote Kirkonkylä-Pellosniemi osayleiskaavasta.

Alueella oli vireillä Ristiinan kirkonkylän strateginen yleiskaava (kaavaehdotus 15.12.2015), joka on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 4.2.-7.3.2016. Strateginen yleiskaava ei ole vielä



vahvistunut kirkonkylän alueella. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueena A, olemassa oleva asuinalue. *Aluetta tulee pyrkiä tiivistämään ja alueen tehokkuutta nostamaan.* Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön "Ristiinan vanha kuntakeskus". Lisäksi aluetta sivuaa rajaus "matkailupalvelujen kehittämisalue".



Ote Ristiinan strategisesta yleiskaavaehdotuksesta

Yleiskaavaehdotukseen liittyvän selostuksen mukaan alueella sijaitsevaan ns. Osulan rakennukseen liittyy kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus on esitetty kulttuuriympäristöselvityksessä olevan osa vanhaa kirkonkylän aluetta ja se on mainittu kohdeluettelossa merkinnällä 1.8 S3 Osula. Merkintä S3 viittaa arvoluokitukseen, josta mainitaan näin: *S3: Kohde tai aluekokonaisuus, joka kulttuuriympäristöselvityksen perusteella omaa erityisiä paikallishistoriallisia, rakennushistoriallisia ja/tai maisemallisia arvoja.*



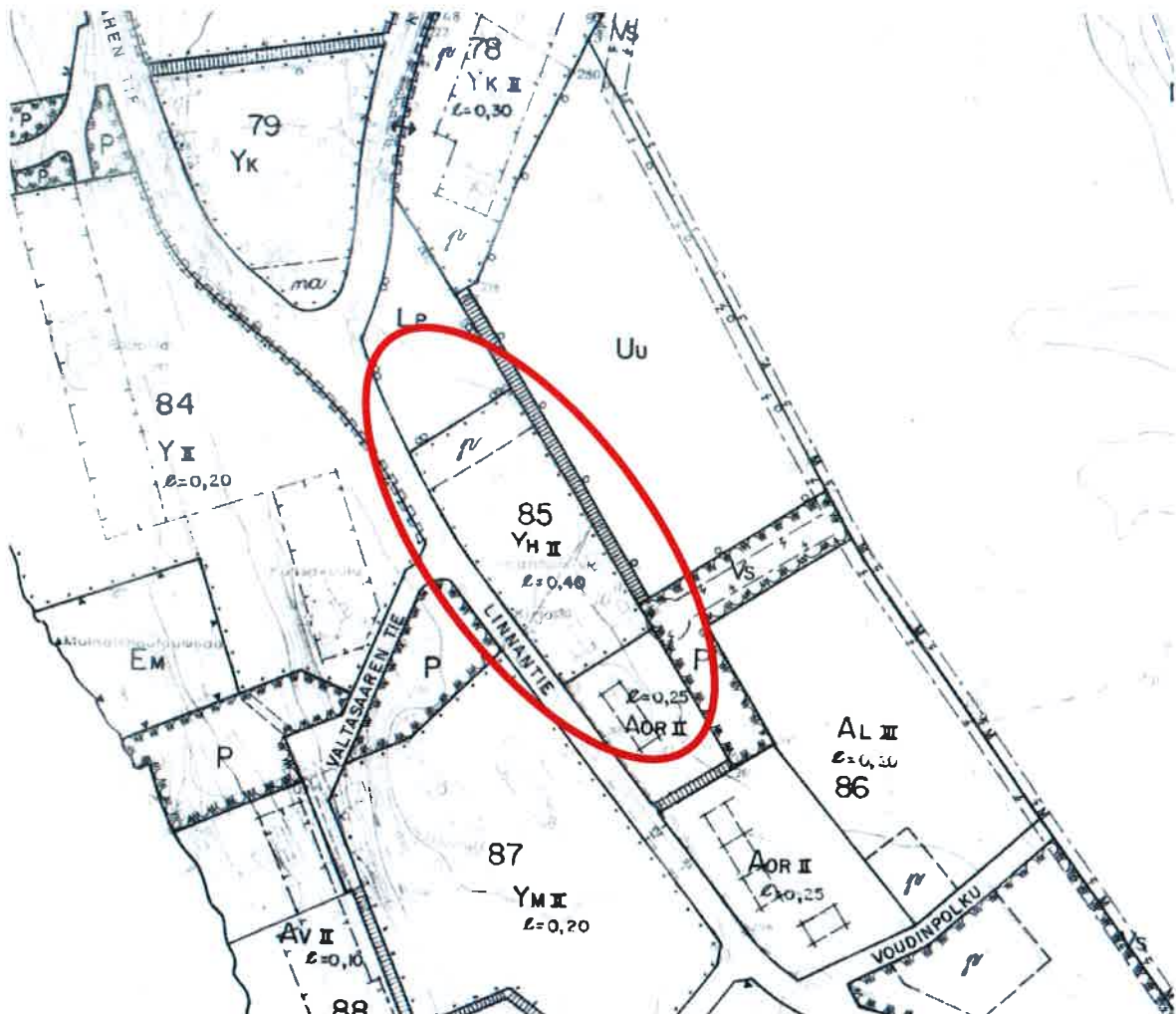
Alueen nykyinen rakennuskanta, suunnittelualueeseen kuuluvat rakennukset ympyröity



Tekninen toimi vasemmalla ja Osula oikealla

### 3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1977. Kortteli on kaavassa osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH). Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.4$ . Suurin sallittu kerrosluku on II. Alueelle on myös osoitettu pysäköimispaikka (p). Yleisissä määräyksissä tarvittava pysäköintipaikkojen määrä on 1/50k-m<sup>2</sup>.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.



### **3.4 Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöistä 491-537-10-11 sekä määräala kiinteistöä 491-537-26-0 on myyty yksityiselle taholle. Muutoin alue on kaupungin omistuksessa.

### **3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset**

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta kiinteistökaupasta sopimisen myötä.

## 4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

### 4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavam muutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- asumiseen kaava-alueen lähiympäristössä

### 4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Ristiinan taajaman strategisen osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
  - Luontoselvitykset 30.11.2011 ja 21.3.2012, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
  - Kulttuuriympäristöselvitys 18.10.2011, Selvitystyö Ahola
  - Ristiinan keskusta-alueen kulttuuriympäristökohteet

LISÄKSI

- Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta ESKU

### 4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

## 5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - Kaupungin hallintokunnat
    - rakennusvalvonta
    - ympäristöpalvelut
    - kaupunkiympäristö
  - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
  - Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY (liikenne)
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Museovirasto
  - Savonlinnan maakuntamuseo
  - Mikkelin kaupungin museot
  - Etelä-Savon pelastuslaitos

- o Mikkelin vesilaitos
- o Etelä-Savon Energia oy
- o Suur-Savon Sähkö Oyj
- o teleoperaattorit

## 6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavasuunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla ([www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)).

### 6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä siihen liittyvä alustava kaavahahmotelma pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä valmisteluvaiheesta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY -keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

### 6.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 60 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

#### *Yleisötilaisuus*

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään luonnosvaiheen yleisötilaisuutta vastaava avoin tilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

#### **Yleisötilaisuus**

**Yleisötilaisuuden tarve ja järjestämismahdollisuus arvioidaan kaavaprosessin edetessä.**

### 6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30+7 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.



#### **6.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

### **7. ALUSTAVA AIKATAULU**

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

#### **VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE**

5 / 2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

#### **EHDOTUSVAIHE**

Syksy / 2021 Kaavaehdotus nähtäville ja yleisötilaisuus

#### **HYVÄKSYMINEEN**

Syksy / 2021 Kaavan hyväksyminen

### **Yhteystiedot**

#### **MIKKELIN KAUPUNKI**

Verkkosivut: [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)

#### **KAAVAN VALMISTELIJA**

Ville Nykänen

kaavoitusinsinööri

p. 040 129 4114

[etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI







993

60. RISTIINA, RISTIINAN KUNNANTALO



60 RISTIINA



## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

**AL-1**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa ajoneuvojen korjaamotoiminta sallitaan.

Alueelle sijoittuvien toimijoiden tulee huolehtia siitä, että heidän toimintansa ei aiheuta alueen arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen heikkenemistä. Toimintoja tulee sijoittaa siten, että näkymä Linnantieltä säilyy kulttuuriympäristölle ominaisena. Piha-alueiden kunnossapidossa ja rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäröivään kulttuuriympäristöön soveltumiseen ja siisteyteen. Alueella tapahtuvaa pitkäaikais varastointia tulee välttää.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



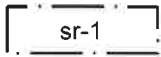
Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen tontin raja.



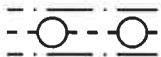
Rakennusala.



Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



Rakennuksen harjasuunta.



Johdolle varattu alueen osa.

**60**

Kaupunginosan numero.

**RIS**

Kaupunginosan nimi.

**85**

Korttelin numero.

**II**

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

**1**

Ohjeellinen tontin numero.

**1300**

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**⊗**

Säilytettävä puu.

**/s**

Alueen osa, jonka puusto ja maastomuodot tulee säilyttää.

## Yleismääräykset:

## AUTOPAIKAT

- 1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:  
 - Asuintilat 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>.  
 - Liiketilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.  
 - Toimistot ja palvelut 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>.
- 2 § Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

## PIHAT JA OLESKELUALUEET

- 11 § Asuintontille tulee järjestää yhtenäistä vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m<sup>2</sup> asuinkerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.
- 12 § Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

## HULEVESIEN KÄSITTELY

- 14 § Korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Suunnitelma tulee liittää rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja se tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen luvan myöntämistä.
- 15 § Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiin ei johdu merkittävästi haitallisia aineita.

## YLEISTÄ

- 16 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
- 17 § Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Ristiinan kuntakeskuksen alueelle (RKY) Alueella tapahtuvista rakennushankkeista tai muista aluetta muokkaavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto kaupunkisuunnittelusta ja alueelliselta vastuumuseolta.
- 18 § Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.

## RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 19 § Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade / perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamis-tavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistusuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.
- 20 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.

<b>MIKKELI</b>				<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS</b>		<b>1:1000</b>	
<p>Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 60. kaupunginosan, Ristiinan korttelin 85 osaa (YH), urheilu- ja virkistysaluetta (VU) sekä lähivirkistysaluetta (VL).</p>				<p>Asemakaavan muutoksella muodostuu: 60. kaupunginosan (Ristiinan) korttelin 85 osan tontit 1 ja 2.</p>			
<p>POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.</p> <p>MIKKELI . .2021</p> <p>MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ</p> <p style="text-align: center;">JUKKA PIISPA</p>				<p>VIREILLE TULO 13.4.2021</p> <p>KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 22.2.2022</p> <p>KAUPUNGINHALLITUS ALUST. 14.3.2022</p> <p>NÄHTÄVILLÄ 23.3 - 25.4.2022</p>			
<p>MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE</p> <p>KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE</p>			<p>MUUTOS 13.9.2022</p> <p>MUUTOS</p> <p>MUUTOS</p>	<p>KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT</p> <p>KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT</p>			
<p>LAAT. V.N.</p>	<p>PIIRT. V.N.</p>	<p>TARK.</p>	<p>MUUTOS</p>	<p>LAINVOIMAINEN</p>			
<p>MIKKELI 15.2.2022</p> <p>ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ</p> <p style="text-align: center;">KALLE RÄINÄ</p>				<p>DNRO 2021-1685</p>		<p>NUMERO</p> <p style="font-size: 2em;"><b>993</b></p> <p>LIITE 3</p>	



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>491 Mikkeli</b>	Täyttämispvm	<b>15.02.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Ristiinan kunnantalo</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>19.05.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>993</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,7326</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	<b>0,0000</b>
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	<b>0,0000</b>	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,7326</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7326</b>	<b>100,0</b>	<b>2460</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7326	100,0	2460	0,34	0,7326	2460
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-0,6149	-2460
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,1177	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>1600</b>		

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7326</b>	<b>100,0</b>	<b>2460</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä	0,7326	100,0	2460	0,34	0,7326	2460
AL	0,7326	100,0	2460	0,34	0,7326	2460
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-0,6149	-2460
YH	0,0000		0		-0,6149	-2460
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,1177	
VL					-0,0225	
VU					-0,0952	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>1600</b>		
Asemakaava	3	1600		
Ei-asemakaava				

Ristiinan kunnantalon asemakaavasta saadut lausunnot OAS ja luonnoskartasta	
<p><b>1. Savonlinnan maakuntamuseo, 9.6.2021</b></p> <p>1.1 Kaavamuutuskartassa olisi hyvä näkyä ja mainita selkeästi, että alue on RKY-alueita.</p> <p>1.2 Kunnantalon Ulkorakennusta ei ole inventoitu ja sen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.</p>	<p>Alue sijoittuu kokonaisuudessaan RKY-alueelle, joten rasterimaisen koko kaava-alueen peittävän kaavamerkin sijaan RKY-alue on merkitty yleisiin määräyksiin kaavamääräysten kohtaan §17.</p> <p>Ulkorakennukselle tehtiin maastokäynti museoviranomaisen kanssa ja rakennuksen piirustuksia yritettiin etsiä arkistoista tuloksetta. Rakennus on niin iäkäs, että sen piirustuksia tuskin löytyy. Rakennukselle on kaavassa annettu sr-2 suojelumerkintä, joka kieltää rakennuksen purkamisen ilman painavaa syytä, lisäksi aluetta koskeva lausuntovelvoite velvoittaa konsultoimaan rakennusta koskevista mahdollisista muutostöistä.</p>
<p><b>2. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualue, 4.6.2021</b></p> <p>2.1 Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset jäänevät vähäisiksi. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi</p>
<p><b>3. Telia Finland Oyj, 31.5.2021</b></p> <p>3.1 Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi</p>
<p><b>4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 17.6.2021</b></p> <p>4.1 Suunnittelualue sisältyy laajempaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY / Ristiinan vanha kuntakeskus), joten suunnittelualueen eteläisemmän tontin mahdollisen uudisrakentamisen sijoitus tulisi tarkemmin osoittaa rakennusalan rajauksella ja myös pohtia alueelle sopivaa rakennusoikeuden määrää.</p>	<p>Rakennuksille merkitään rakennusalat kaavakarttaan. Kullekin kiinteistölle rakennusoikeuden merkitään kerrosalaneliömetreinä. Kaavaehdotuksessa eteläisempi tontti laajenee itään entiselle lähivirkistysalueelle. Tontin rakennusoikeus ei kuitenkaan suurene tällä pinta-alan lisäyksellä. Rakennusoikeuden leikkaaminen ei ole perusteltua sillä kiinteistö on myyty yksityiselle toimijalle voimassaolevan kaavan e=0.4 tehokkuusluvun oikeuttamalla rakennusoikeudella.</p>
<p><b>5. Yksityinen henkilö</b></p> <p>5.1 Minun olisi mahdotonta hyväksyä ajatusta, että kiinteistön välittömään läheisyyteen tulisi toimintaa, joka jollain tavalla laskisi</p>	<p>Aluetta koskeva kaavamääräys kieltää toiminnanharjoittajaa aiheuttamasta kulttuuriympäristön arvojen heikentymistä. Alueelle on jo sijoittunut</p>



<p>oman kiinteistöni arvoa tai aiheuttaisi häiriötä rauhalliselle asumiselle.</p> <p>5.2 Tulevaisuudessakin kiinteistöjen käytön tulee sopia historialliseen alueeseen ja näin ollen olla melua tai muuta haittaa aiheuttamatonta. On huomioitava, että muutosalueen vieressä sijaitsee myös Ristiinan historiallinen kirkko ja oman kiinteistöni ja Saimaan välissä vielä hautausmaa. Tämä mielestäni myös asettaa omat yleisesti ymmärrettävät rajoitteensa sille, mitä alueella voi tapahtua.</p> <p>5.3 Ymmärrän, että kaavamuutos ei yksilöi kiinteistöjen käyttötarkoitusta. Silti jo tässä vaiheessa tulisi huomioida se, että kiinteistöt jatkossa olisivat sellaisessa käytössä, joka ei ajatuksellisesti eikä esteettisesti millään tavoin ole ristiriidassa alueen arvokkaan hengen kanssa, ei aiheuta haittaa sen välittömässä läheisyydessä olevalle asumiselle, eikä laske ympäröivien kiinteistöjen arvoa. Tätä ajatellen en pidä sopivana sitä, että alueelle on jo tullut autokorjaamo - se ei vain yksinkertaisesti kuulu alueelle, jossa sijaitsee historiallinen koulu, kunnanvirasto, kirkko ja hautausmaa - ja tulevan vastustamaan kaava muutoksia, jotka mahdollistavat tällaisen toiminnan jatkumisen tai vastaavan toiminnan syntymisen.</p>	<p>autokorjaamotoimintaa harjoittava yrittäjä. Kaava-alueella on aiemminkin harjoitettu ajoneuvojen säilytys ja korjaustoimintaa kunnan/kaupungin toimesta. Nykyinen toiminta ei tältä osin poikkea aiemmasta.</p> <p>Toiminnan esteettiset haitat on pyritty kaavassa minimoimaan aluetta koskeissa kaavamääräyksissä. Autokorjaamoyrittäjä on oikeissa ostaa kaupungilta lisämaata alueen itä-osasta, jolle tulisi sijoittumaan ajoneuvojen varastointia ja mahdollinen entisen teknisen viraston laajennus. Tällä joitseen pyritään minimoimaan Linnantielle näkyvää esteettistä haittaa.</p> <p>Linnantien varteen ei ole kaavassa osoitettu suuria muutoksia, sillä istutettavalle alueenosalle ei saa rakentaa.</p> <p>Suunnittelualueen kulttuuriympäristöarvojen vuoksi alueelle on annettu yleismääräys, joka velvoittaa kysymään kaikista rakennushankkeista ja muutostöistä lausunnon Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelulta ja museoviranomaiselta. Tällöin tapauskohtaisesti katsotaan, soveltuuko ehdotettu toiminta tai hanke ympäristöön.</p> <p>ks. kohta 5.1 ja 5.2</p>

Ristiinan kunnantalon asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden vastineet	
<p><b>1. Etelä-Savon pelastuslaitos, 30.3.2022</b></p> <p>1.1 Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavamuutosehdotukseen.</p>	Kirjataan tiedoksi.
<p><b>2. Telia Company, 22.3.2022</b></p> <p>2.1 Teliällä ei huomautettavaa Kaavamuutokseen.</p>	Kirjataan tiedoksi
<p><b>3. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 22.4.2022</b></p> <p>Ristiinan entinen käytöstä poistunut kunnantalo on kaavaehdotuksessa osoitettu perustellusti merkinnällä sr-1 ja sen ulkorakennus t/sr-2. Näistä jälkimmäinen mahdollistaa rakennuksen purkamisen ”painausta perustellusta syystä”. Oikeuskäytäntö on osoittanut, että esimerkiksi pakottavan syyn kynnyks on korkealla, joten selkeämpi merkintä sille olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sr-1.</p> <p>Kunnantalon tavoin ns. Osulan rakennus on osoitettu sen arvot turvaavalla sr-1-merkinnällä. Sille on kuitenkin rakennus- alalla osoitettu melko mittava laajennus- ala, eikä kaavaselostuksesta käy ilmi perusteluja rakennusalan koolle tai sijainnille. Rakennuksen laajentaminen sen kulttuuri- historialliset arvot säilyttäen saattaa olla lähtökohtaisesti mahdollista, mutta nyt esitetty tarkemmin perustelematon rakennusala tekee sen hyvin haastavaksi. Hyväksi havaittu laajennustapa vastaavissa rakennuksissa on joko rakennuksen jatka- minen päädyistä tai uuden siiven rakenta- minen L-muotoon. Asiasta on syytä käydä vielä keskustelua Etelä-Savon alueellisen vastuumuseon / Savonlinnan museon kanssa.</p> <p>AL-1-alueen määräystekstissä todetaan, että ”toimintoja tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa siten, että näkymä Lin- nantielle säilyy kulttuuriympäristölle omi- naisena”. ELY-keskus katsoo, että RKY-alu- eella määräys tulee kirjoittaa velvoitta- vampaan muotoon ”toiminnot tulee</p>	<p>Muutetaan suojelumääräys ehdotetun kaltaiseksi.</p> <p>Kaavaselostukseen täydennetään perusteluja ra- kennusalalle. Tulevaisuuden rakennushankkeen luonne on maanomistajan ja museoviranomaisen välinen asia. Toiminta tulee tapahtumaan kaavan puitteissa. Mahdollisesta Osulan ”laajennuksesta” on alustavasti keskusteltu museoviranomaisen, maanomistajan ja kaavoittajan kesken. Rakennus- ala on tietoisesti jätetty laatikon muotoiseksi.</p> <p>Muutetaan määräystä velvoittavammaksi.</p>

<p>sijoittaa siten, että näkymä Linnantielle säilyy kulttuuriympäristölle ominaisena”, etenkin kun entiselle varikkorakennuksella on osoitettu huomattava rakennusala, joka mahdollistaa käytännössä hyvin hallitun rakennuksen muodostumisen.</p> <p>Alueen mittakaava huomioiden ELY keskuksen näkemyksen mukaan on syytä vielä pohtia tarkemmin tulevaa rakentamisen tarvetta; onko rakennusala esimerkiksi syytä jakaa useampaan rakennukseen?</p> <p>ELY-keskuksen käsityksen mukaan mahdolliset muutokset eivät ole olennaisia, ja mikäli niihin päädytään ei kaavaehdotusta ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville.</p>	<p>Vanhan teknisentoimen rakennuksen laajentamista on tarkoitus tutkia, alustavasti laajennusosaa on mietitty tontin takaosaan.</p> <p>Maanomistaja tarvitsee toiminnolleen pihatilaa, joten uusien rakennusten mahduttaminen tontille on hankalaa. Museoviranomaisen kuulemisvelvoite ja näkymän säilytys velvoite ohjaa alueelle sijoitettavia hankkeita jatkossa.</p> <p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p><b>4. Riihisaari – Savonlinnan museo/Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo, 13.4.2022</b></p> <p>4.1 Ulkorakennuksen kaavamääräys olisi selkeämpi, jos se olisi sr-1:n mukainen. Osulan rakennusala on laajennettu ja sr-1 merkinnän voidaan katsoa ulottuvan vielä rakentamattomalle alueelle. Kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseksi rakennusalan ja sr-1 merkinnän on parempi koskea vain olevaa rakennusta, niin kuin se oli merkitty luonnokseen. Myös sr-1 ja t/sr-2 merkittyjen rakennusten olevien kerroslukujen ilmoittaminen on kaavakartalla rakennuskohtaisesti ohjaisi vielä tarkemmin säilyttävään otteeseen rakennusten korjaus- ja muutostöissä ja edistäisi rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.</p> <p>4.2 Savonlinnan museon nimi pyydetään muuttamaan nykyiseen viralliseen muotoon.</p>	<p>Ulkorakennuksen kaavamerkintä muutettu sr-1:ksi.</p> <p>Osulan suojelumerkintä muutettu koskemaan vain olemassa olevan rakennuksen alaa.</p> <p>Kerroslukumerkintää ei lähdetty muuttamaan korttelikohtaisesta merkinnästä.</p> <p>Nimi muutettu viralliseen muotoon.</p>
<p><b>5. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 21.4.2022</b></p> <p>Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Ristiinan kunnantalon asema-kaavamuutoksen ehdotukseen.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>