

Mikkelin kaupunki

## **Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos**

Kaavaselostus (luonnos)

## 1 Johdanto

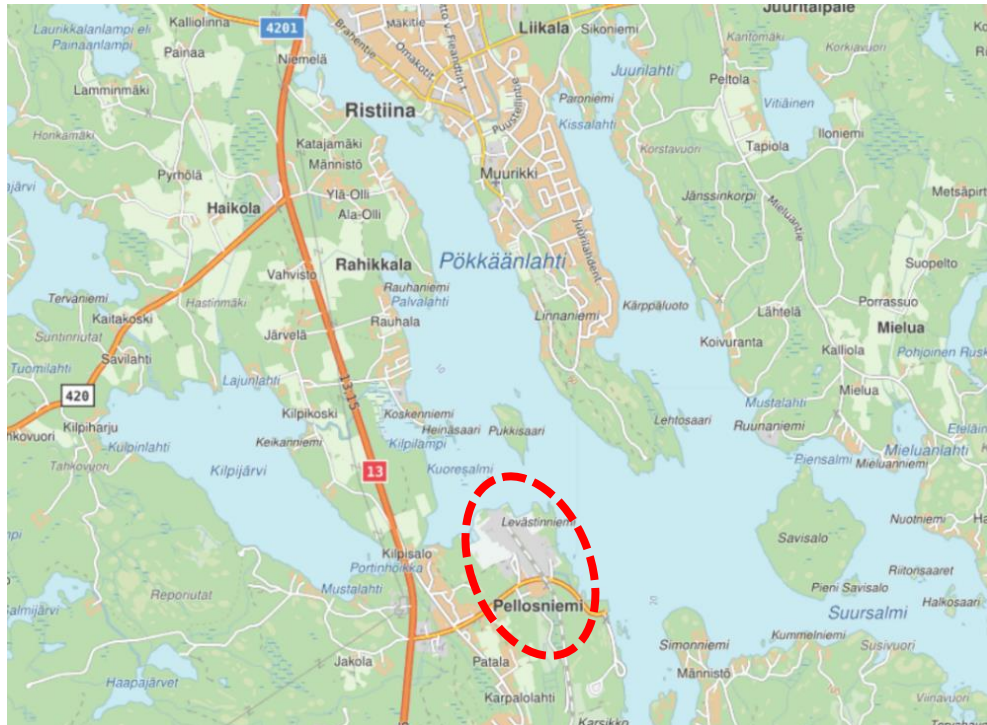
Mikkelin kaupunki on päättänyt käynnistää Pellosniemessä sijaitsevan teollisuusalueen asemakaavoituksen ja asemakaavan muutoksen. Asemakaava on tullut vireille 15.12.2021.

### 1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Pellosniemi
Kunta:	Mikkelin kaupunki
Kaavan nimi:	Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos
Asemakaava koskee:	Asemakaava koskee tilaa 491-537-39-2 (osa). Asemakaavan muutos koskee 60. kaupunginosan (Ristiina) kortteleita 6, 30 ja 323 (osa) sekä katu-, liikenne-, puisto- ja lähivirkistysalueita
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin kaupunkiin, Ristiinan keskustasta noin 7 km etelään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pellosniemen teollisuusalue.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Taustakartta: CGI LG-karttasarja.

## 1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos. Suunnittelun kohteena on Mikkelissä sijaitsevan UPM:n vaneritehdasalue. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja tulevaisuudessa:

Asemakaavalla:

- Määritellään alueen päämaankäyttötarkoitus vastaamaan käyttötarkoitusta (teollisuus)
- Tutkitaan ja järjestellään toiminta-alueita, rakennusalueiden ja tonttien rajoja
- Tutkitaan ja järjestellään kaava-alueen korkeusasemia
- Tutkitaan ja ratkaistaan rakennussuojelulliset asiat

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.1	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.2	Selostuksen liiteasiakirjat .....	5
1.3	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali .....	5
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä</b> .....	<b>6</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat</b> .....	<b>8</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.3	Kulttuuriympäristö.....	10
3.1.4	Luonnonympäristö.....	13
3.1.5	Liikenne.....	18
3.1.6	Melu.....	19
3.1.7	Palvelut .....	22
3.1.8	Maanomistus .....	22
3.2	Suunnittelutilanne .....	22
3.2.1	Maakuntakaava .....	22
3.2.2	Yleiskaava .....	23
3.2.3	Asemakaava .....	27
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	31
3.2.5	Pohjakartta .....	31
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>32</b>
4.1	Suunnittelun tarve.....	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	32
4.3.1	Osalliset .....	32

---

4.3.2	Vireilletulo .....	32
4.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö.....	33
4.3.4	Valmisteluvaihe .....	33
4.3.5	Ehdotusvaihe .....	33
4.3.6	Hyväksymisvaihe.....	33
<b>5</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>34</b>
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	34
5.2	Viranomaisten asettamat tavoitteet .....	34
5.3	Kaupungin asettamat tavoitteet .....	34
5.4	Toimijoiden tavoitteet.....	35
5.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu .....	35
<b>6</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>36</b>
6.1	Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan.....	36
6.2	Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	36
6.3	Kaavan rakenne ja suhde voimassa oleviin asemakaavoihin .....	40
6.4	Asemakaava, merkinnät ja määräykset.....	43
<b>7</b>	<b>Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>47</b>
7.1.1	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	51
<b>8</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>53</b>

## 1.2 Selostuksen liiteasiakirjat

### 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.3 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Ympäristömeluselvitys, Pelloksen tehtaat (Promethor, 29.10.2019)
- RisLog, Pellosniemi, Ristiina, Meluselvitys (Ramboll 4.10.2012)
- Tuulivoimalapuiston ympäristömeluselvitys, Pellosniemi, Ristiina (Promethor 15.5.2012)
- Ympäristömeluselvitys, Pellosniemen Biohiililaitos (Akukon 6/2016)
- Ristiinan Pellosniemen tuulivoimapuiston luontoselvitykset 2012 (T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen 15.3.2013)
- Ristiinan kuntakeskuksen seudun yleiskaava, eteläosan luontoselvitys 2011 (Enviro 30.11.2011)
- Ristiinan kirkonkylän osayleiskaavan ja Löydön kyläyleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola 18.10.2011)
- Rakennettavuusselvitys ja ympäristötekninen tutkimus, Mikkelin kaupunki, Pelloksen alue (Ramboll 19.4.2016)

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet



## 2.2 Asemakaava

Suunnittelun kohteena on Mikkelissä sijaitsevan UPM:n vaneritehdasalue. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja mahdollistaa alueen käyttö ja kehitys vastaavassa toiminnassa tulevaisuudessa.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ja alueidenkäytön jatkokehittäminen tapahtuvat maanomistajan toimesta asemakaavan mahdollistamalla tavalla, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvonta ja muut mahdolliset lupaviranomaiset.



### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Pellosniemeen Mikkelin kaupunkiin, Ristiinan keskustasta noin 7 km etelään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pellosniemen teollisuusalue sekä sitä ympäröiviä vesi- ja metsäalueita. Asemakaava-alueen pinta-ala maa- ja vesialueineen on noin 78 ha.



Kuva 2. Kiinteistöjaotus ja ortoilmakuva (MML).

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu vaneritehdas ja toiminnan tarvitsemat tuotanto-, huolto- ja tekniset tilat, jäteveden puhdistamo ja toimistotiloja. Tehtaan piha-alueella on puiden käsittelyyn, logistiikkaan ja uittoon liittyviä toimintoja ja kenttiä. Teollisuusalueen pohjoisosassa sijaitsee käytöstä poistettu vanha edustusaunatila.

UPM Plywood Oy:n Pelloksen vaneritehtaat sijaitsevat osoitteessa Karsikkoniementie 10, Pellosniemi. Alueella toimii kolme vaneritehdasta: Pellos 1, Pellos 2 ja Pellos 3. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat 300–400 m etäisyydellä tehdasalueen länsipuolella ja noin 1 km etäisyydellä tehdasalueen pohjois- ja kaakkoispuolella.

Pellosniemen asutus sijoittuu pääosin teollisuusalueen lounaispuolelle. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 400 metrin päässä tehdasalueesta.



*Kuva 3. Tehdasaluetta kuvattuna Ristiinan kirkonkylän uimarannalta. (kuva: Selvitystyö Ahola 2011)*



Kuva 4. Tehdasalue ja sen sijoittuminen olemassa olevaan rakenteeseen. (kuva: Ympäristömeluselvitys, Promethor 2019)

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö

Pelloksen osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Lisäksi tehtaan edustussauna on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennukseksi. Osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä (Selvitystyö Ahola 2011) aluetta ja edustussaunaa kuvataan seuraavasti:

*”Arkkitehtonisia arvoja omaava 1960-luvulla perustettu tehdasyhdyskunta tehdas-, palvelu- ja asuntoalueineen”*

*”-- edustussaunan julkisivuissa linjat ovat horisontaalisia, kuten tyypillisesti aikakauden moderneissa asuintaloissa. Edustussaunan käyttö liittyi yhtiön liikesuhteiden hoitoon. Edustussaunojen taustalla heijastuu erityisesti sotien jälkeiseen kesämökkikulttuuriin liittyvä ranta-aunailmiö ja aikakauden neuvottelukulttuuri. Muodoltaan äärimmäisen niukan edustussaunan tumma puupinta sopeuttaa sen havumetsään, ja suuret lasipinnat pehmentävät kulmikkaan rakennusmassan ja luonnonympäristön vastakohtaisuutta.”*



*Kuva 5. Edustussauna (kuva: Selvitystyö Ahola 2011)*

Edustussaunan keskeisin kulttuuriarvo on kytketty olemassa olevassa selvityksessä S3 koodin alaisuuteen: Kohde tai aluekokonaisuus, joka kulttuuriympäristöselvityksen perusteella omaa erityisiä paikallishistoriallisia, rakennushistoriallisia ja/tai maisemallisia arvoja.

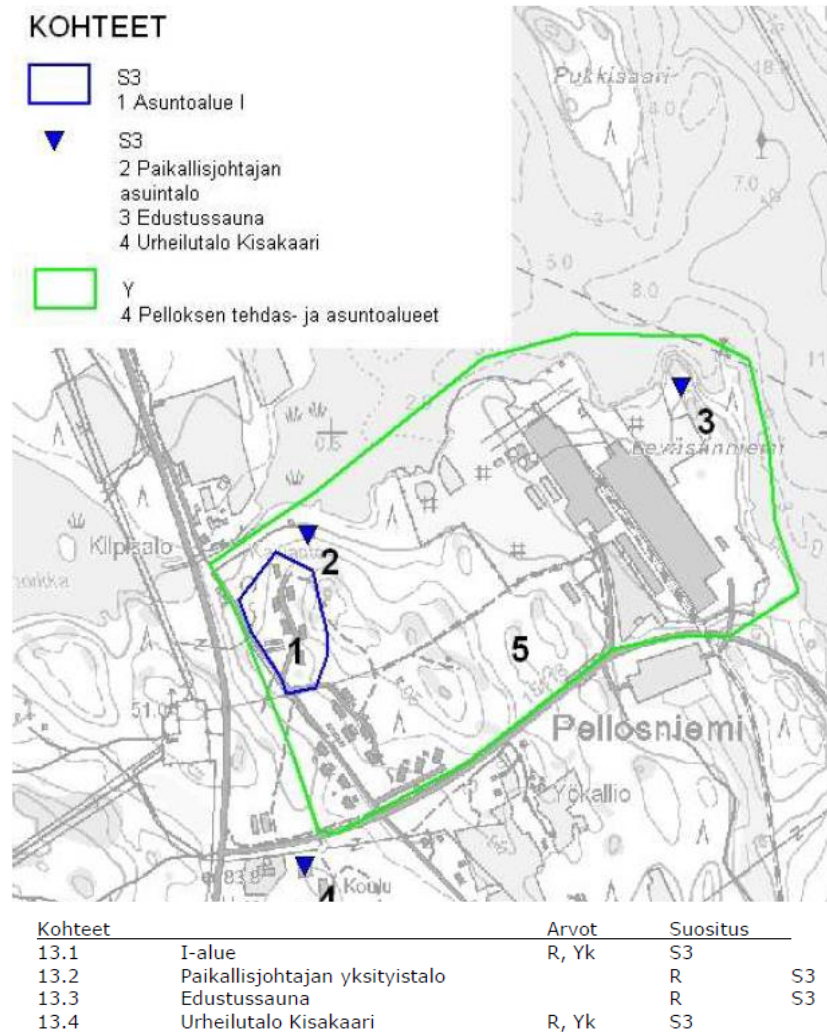
Aluetasolla tehdas tehdas- ja asuntoalueet on luokiteltu luokkaan Y, jonka mukaan: Alue, joilla on kulttuuriympäristöselvityksen (mahdollisesti myös aikaisempien inventointien) perusteella taajamakuullisia, maisemahistoriallisia tai maisemallisia arvoja.

Rakennustasolla edustussaunan suositus on määritetty luokkaan R Rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot, mutta varsinaista arvoa kohteelle ei ole määritetty. Luokituksen osalta on huomattava, että selvitys ei ota kantaa arvojen merkittävyyteen.

#### Saunan nykytila:

Edustussaunaa ei käytetä enää siinä tarkoituksessa, mihin se on rakennettu. Saunarakennuksen kunnossapitoon liittyviä korjaustöitä ei ole juurikaan tehty ja rakennuksen kunto on erittäin huono. Rakennuksen ylläpidon edellyttämät kustannukset ovat mittavat. Suhteessa rakennuksen käyttöön sekä tarpeeseen, kunnostuksen edellyttämää investointia ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Loppuvuonna 2021 rakennuksesta päätettiin tehdä kuntotutkimus (**tutkimus kesken, tilanne 17.1.2022**).

Rakennuksen sijoittuminen asettaa haasteita alueen käytölle sen pääkäyttötarkoituksen osalta. Mahdollinen hakekentän laajentuminen ja muut teollisen toiminnan edellyttämät tilatarpeet tulisi saada sijoitettua tehdasalueelle ja tämän johdosta paine muuttuvalle alueidenkäytölle on olemassa.



Kuva 6. Edustussauna (kuva: Selvitystyö Ahola 2011)

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

### 3.1.4 Luonnonympäristö

Tehdasalueen länsipuolella kasvaa tuoretta mäntyvaltaista metsätalouuskäytössä ollutta kangasmetsää. Myös alueen itäosassa rannan ja tehdasalueen välissä on puustoinen metsäkaistale. Muilta osin asemakaava-alue on voimakkaan maankäytön muokkaamaa teollista aluetta.

Yleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen (Enviro 2011) Karsikkoniementien pohjoispuolinen alue on pääosin kuivahkon ja tuoreen kankaan mäntyvaltaista metsää. Kallioalueen pohjoisrinteellä on tuoretta ja osin lehtomaista kangasta. Varttuneen männikön alla on pihlaja- ja lehtipuukasvos. Kosteimmilla paikoilla kasvaa hiirenporrasta, mutta varsinaista saniaislehtoa ei ole.



Kuva 7. Kuvaotteet alueen ympäristöstä Karsikkoniementieltä pohjoiseen. Lähde googlemaps



Kuva 8. Kuvien avautumissuunnat. Lähde paikkatietoikkuna

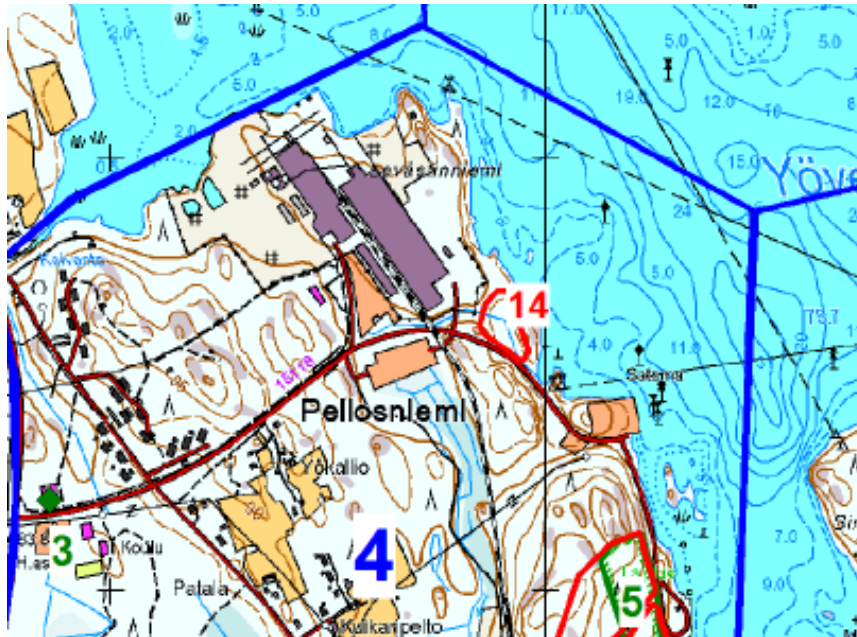
Liito-orava:

Suunnittelualueelle sijoittuu Pelloksen osayleiskaavassa tehdyssä luontoselvityksessä (Enviro 2011) tarkasteltu liito-orava-alue:

*"14. Sataman liito-orava*

*Pellosniemen satamaan johtavan tien ja rannan välissä on kuusikkoa sekä haapaa ja koivua kasvava alue. Keväällä 2011 löydettiin liito-oravan jätöksiä viiden puun tyveltä. Jätöksiä oli niukasti ja ne olivat*

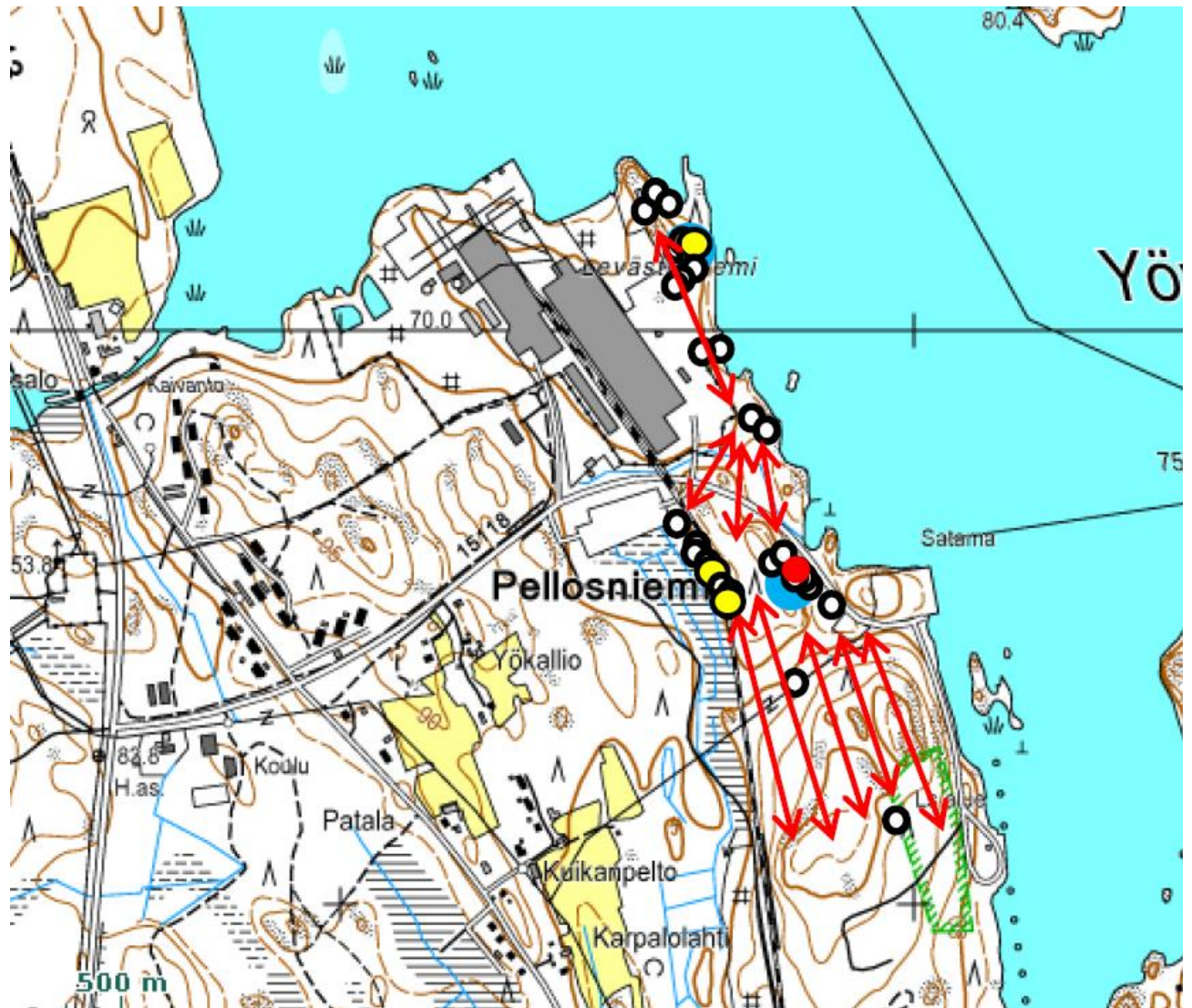
vanhoja. Haavoissa ei havaittu koloja, mutta tiheäoksaisissa kuusissa saattaa olla oravan pesiä, joita liito-oravat voivat käyttää.”



Kuva 9. Ote osayleiskaavan luontoselvityksen raportista (Enviro 2011)

Asemakaavan laadinta-alueella oli vuonna 2012 käynnissä tuulivoimahanke, jonka yhteydessä tutkittiin kasvillisuus, luontotyypit, liito-orava, lepakot, lintujen muutto ja pesimälinnusto (Ristiinan Pellosniemen tuulivoimapuiston luontoselvitykset 2012 T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen).

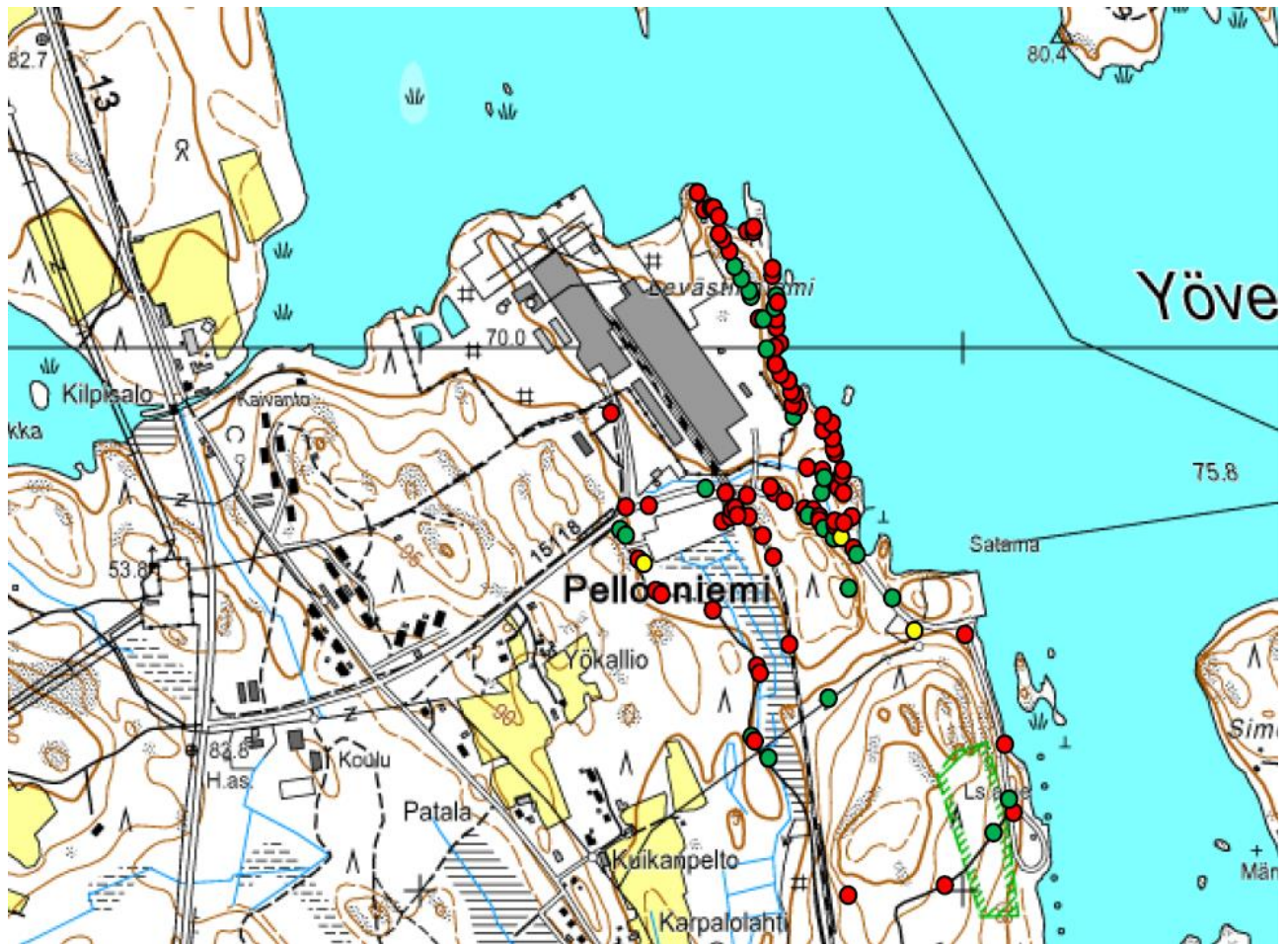




Kuva 10. Ote osayleiskaavan luontoselvityksen raportista (T:mi Kuitunen 2012) Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (kaksi kolohaapaa) sijainti on osoitettu punausella ympyrällä. Mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (2) sijainti osoitettu mustakeltaisilla ympyröillä ja muiden papanahavaintojen mustavalkoisilla ympyröillä. Liito-oravien mahdollisia elinympäristölaikkujen välisiä etenemissuuntia on merkitty punaisin viivoin.

#### Lepakko:

T:mi Kuitusen 2012 tekemän selvityksen yhteydessä tutkittiin alueen lepakkojen saalistusalueita, joita ovat esimerkiksi rehevät metsänreunat, tien varret ja rannat ja aluskasvillisuudeltaan rehevä ojanvarsi. Varmoja luonnonsuojelulla suojeltavia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei selvityksessä havaittu. Mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja selvitysalueella ovat esimerkiksi rakennusten, kallioiden ja puiden kolot. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen paikallistaminen havaintojen perusteella on vaikeaa, sillä lepakot saattavat öisillä retkillään liikkua pitkiäkin matkoja.



Kuva 11. Ote osayleiskaavan luontoselvityksen raportista (T:mi Kuitunen 2012) Lepakoiden havaintopaikat. Ensimmäisen kartoituskerran (27.-28.6.2012) havaintopaikat on merkitty keltaisin, toisen kartoituskerran (26.-27.7.2012) havainnot vihrein ja kolmannen kartoituskerran (16.-17.8.2012) havainnot punaisiin ympyröin)

#### Pesimälinnusto:

Alueelle laadituissa selvityksissä ei havaittu merkkejä erityisesti suojeltavista lajeista.

#### Petolinnut:

Alueelle laadituissa selvityksissä ei havaittu merkkejä petolintujen pesinnöistä. Pellosniemen suunnittelualueella ja noin 5 kilometrin säteellä sen ympäristössä ei ole tiedossa suurten päiväpetolintujen pesintöjä vuosilta 2002-2012.

### 3.1.5 Liikenne

Valtatie 13 (Lappeenrannantie) kulkee suunnittelualueen länsipuolella. Valtatien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla oli vuonna 2020 noin 4000–4100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä valtatiellä oli noin 600–650 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava-alueelle on teollisen toiminnan tarpeita palveleva junaraideyhteys etelästä.



Kuva 12. Liikennemäärät 2020 (Väylävirasto)

Tieliikenne (Lähde: Promethor 2019)

Alueen liikennetiedot ja alueen eri osissa käyvien ajoneuvojen määrä vuorokaudessa on esitetty alla olevassa taulukossa. Taulukossa esitetyt määrät kuvaavat alueella käyvien ajoneuvojen kappalemäärää, jolloin alueelle vievien teiden liikennemäärä on esitettyihin määriin nähden kaksinkertainen (meno + paluu).

Tie / katu	Raskaat ajoneuvot	Henkilöautot ja pakettiautot	Päiväaikaisen liikenteen osuus kokonaisliikenteestä
Puutavarakuljetukset (etuportin kautta)	75	-	85–90 %
Tuotekuljetukset (50 % etuportin ja 50 % takaportin kautta)	20	-	100 %
Hakekuljetukset (takaportin kautta)	20	-	85–90 %
Henkilöliikenne	-	250	100 %

Raideliikenne (Lähde: Promethor 2019)

Tehdasalueella vaihdetaan lastattavat junavaunut maanantaisin, keskiviikkoisin ja perjantaisin klo 16–21 välisenä aikana. Alueelta lähtee kerralla keskimäärin 26 vaunua, joiden yhteispituus on noin 360 m.

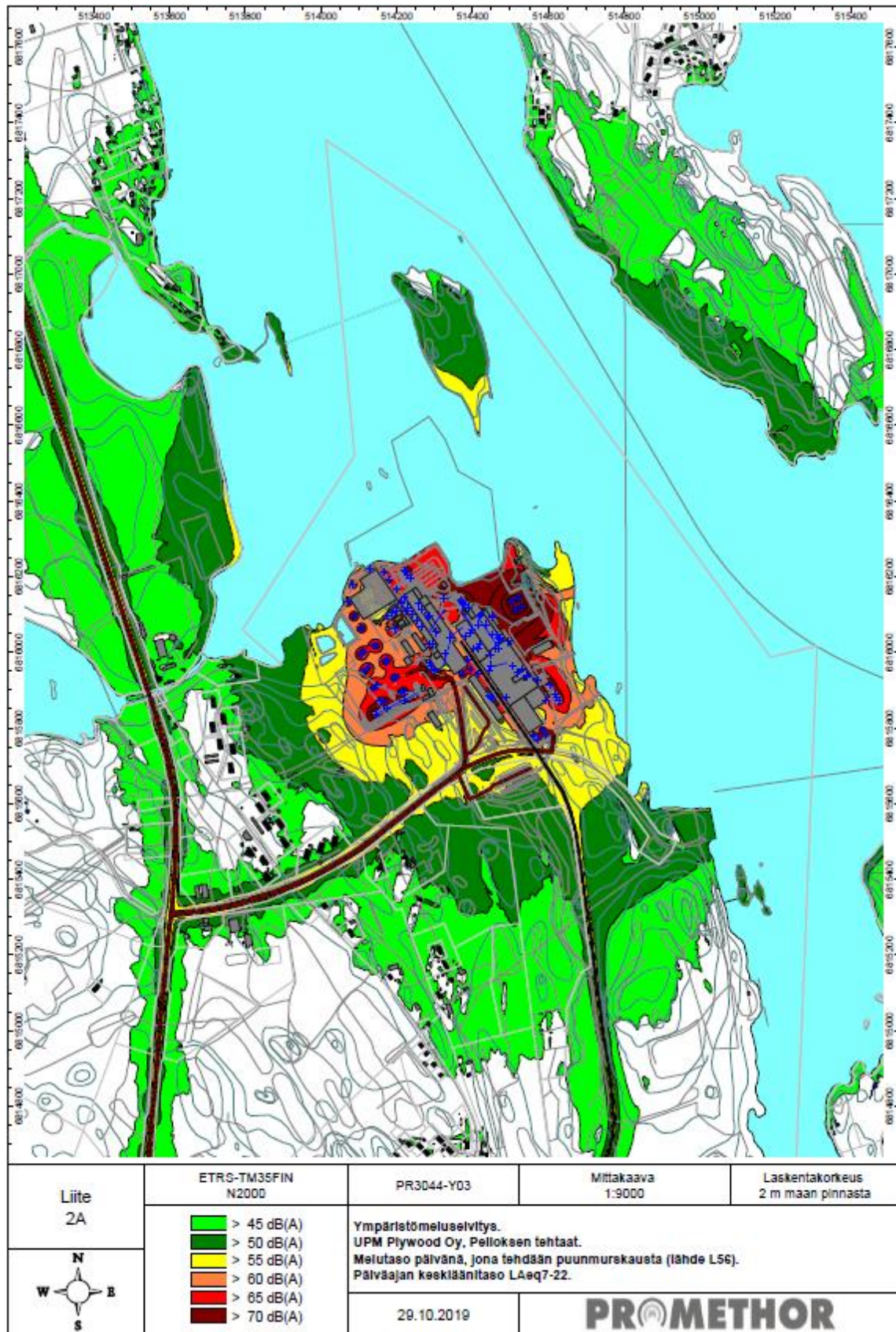
## 3.1.6 Melu

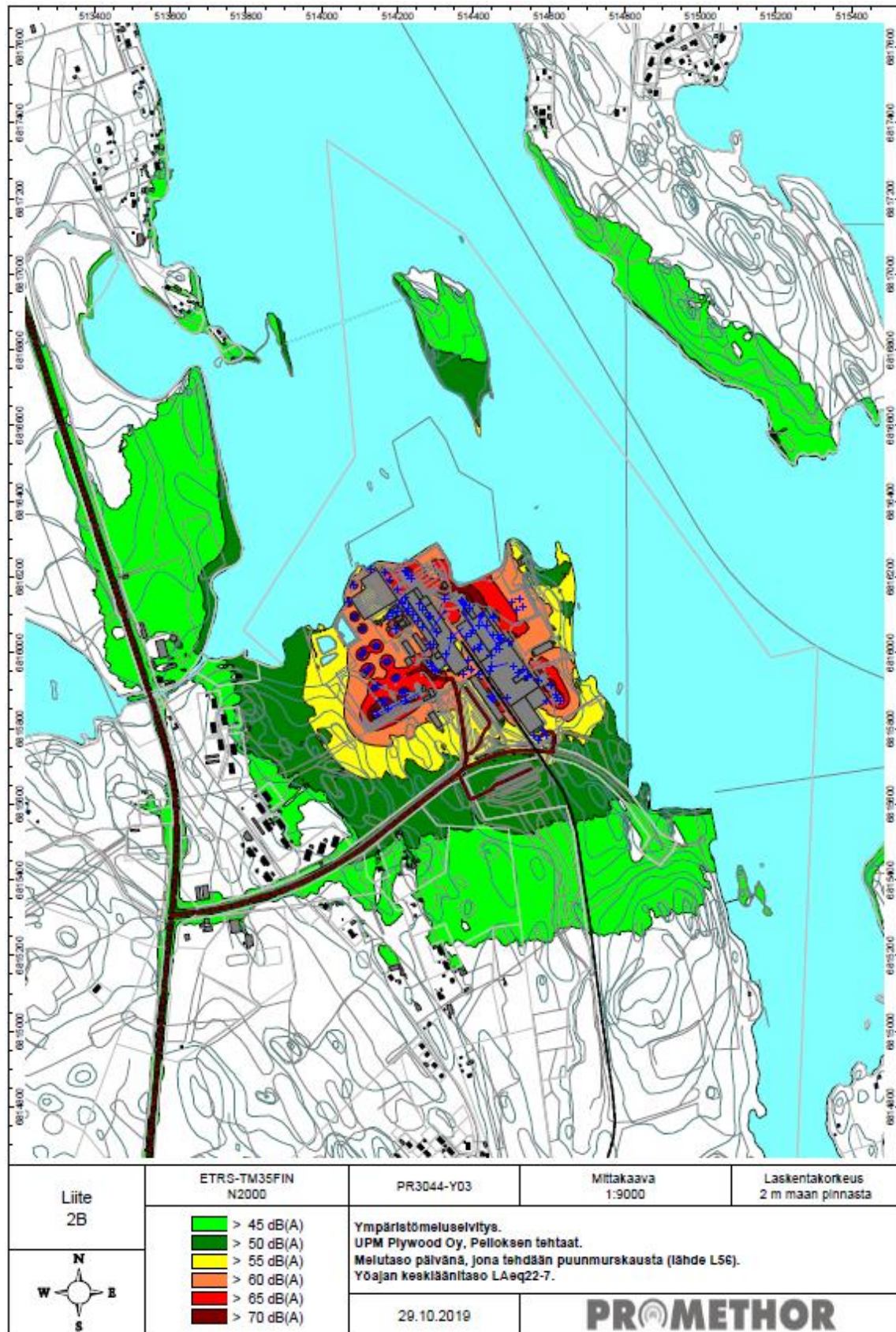
Alueen ympäristölupaa varten on tehty viimeisin meluselvitys vuonna 2019 (Promethor 2019). Selvityksessä huomioitiin kaikki teollisuusalueen melua tuottavat lähteet ja melun leviäminen mallinnettiin. Lainauksia selvityksestä:

*” Selvityksen tulosten perusteella eniten toiminnan aiheuttamalle melulle altistuvat asuinrakennukset ovat Pellosniemen alueella tehtaan länsipuolella. Melutaso alittaa päiväajan raja-arvon kaikilla ympäristön asuinrakennuksilla. Yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan likimain raja-arvon suuruisen muutamien länsipuolella sijaitsevien asuinrakennusten tehtaan puoleisilla piha-alueilla.*

*Alueella tehdyissä mittauksissa ei havaittu raja-arvoja ylittäviä melutasoja. Mittausten tulokset olivat etäisyydestä johtuva epävarmuus huomioiden yhtä suuria kuin vuonna 2014 tehtyjen mittausten tulokset. Näin ollen voidaan arvioida, ettei tehtaan toiminnan aiheuttamassa melussa ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Melumittaukset tehtiin kaikissa mittauspisteissä mittaushjeen suosituksen mukaisissa myötätuuliosuhteissa.”*

Meluraportista asemakaavatyön tueksi on otettu tapaukset, joissa melua tuottavia toimintoja on eniten käynnissä.





### 3.1.7 Palvelut

Alueella toimii UPM Kymmene Oyj:n vaneritehdas, johon kuuluu kolme itsenäistä vanerilinjaa: vuonna 1968 perustettu Pellos 1, 1994 perustettu Pellos 2 sekä 2002 perustettu Pellos 3.

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Alue tukeutuu Ristiinan kirkonkylän palveluihin.

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- teollisuus- ja varastoalue (t 15.30 Pellos)



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (KOHDEMERKINTÄ) [MKK]

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen, seutukeskusten ja paikalliskeskusten ulkopuolella olevia seudullisesti merkittäviä teollisuusalueita. Ristiinan Pellos sisältää myös Pellosniemen taajaman. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohteisempaa suunnittelua.

#### Suunnittelumääräys

*Alueiden suunnittelussa on sovellettava paikalliskeskuksen kohdemerkinnälle (a) annettuja suunnittelumääräyksiä.*

- uiton toimintapaikka (ls1 15.208 Pellos)



ls1 UITON TOIMINTAPIIKKA [MKK]

Merkinnällä osoitetaan uiton toiminta- sekä raakapuun lastauspaikkoja. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

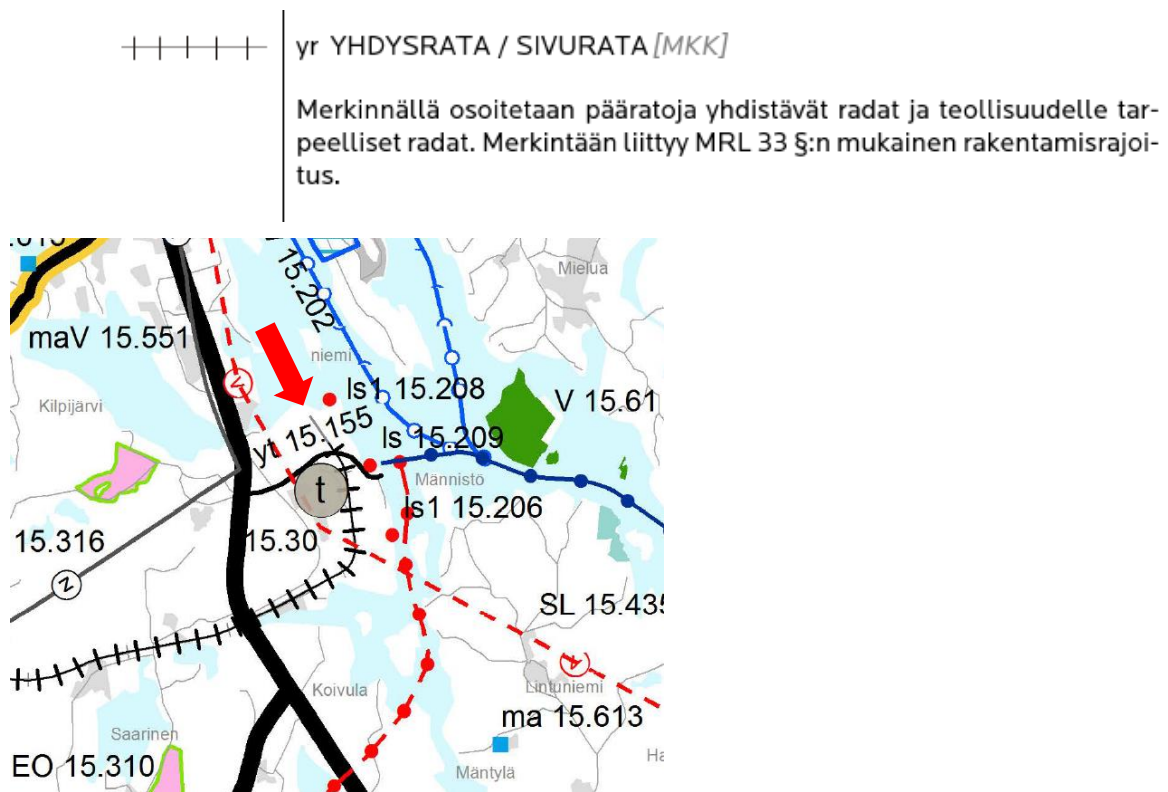
- yhdystie/katu (yt 15.155 Pellosniemi)



yt YHDYSTIE / KATU [MKK]

Yhdysteinä osoitetaan merkittäviä kyläverkoston tai kuntien yhteistoinnin kannalta tärkeitä teitä ja katuja. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

- yhdysrata/sivurata (yr 15.255 Mynttilä-Ristiina)



Kuva 13. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pelloksen osayleiskaava, joka on hyväksytty 24.3.2014. Osayleiskaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

- teollisuus- ja varastorakennusten alue (T)



#### TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE.

T-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle. Vanhan kaatopaikan lisäselvitysalue on osoitettu lisämerkinnällä (EJ).

- teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laajuudelle erityisiä vaatimuksia (TY)



#### TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

TY-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle sekä uusia liittymäjärjestelyjä valtielle (Ostolahti).

- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue (T/log)



#### LOGISTIKKAKESKUKSEN SEKÄ TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa logistiikkakeskuksen ja sitä tukevia toimintoja. T/log-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten reservialue (T/log/res)



**XX/res****RAKENTAMISEN RESERVIALUE.**

Alue otetaan käyttöön, kun vaihtoehtoiset alueet on pääosin rakennettu.  
Alueen pääkäyttötarkoitus on merkinnän edessä **XX**.

- rautatieliikenteen alue (LR)



**RAUTATIELIIKENTEEEN ALUE.**

- pientalovaltainen asuntoalue, reservi (AP/res)



**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

- yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)



**YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.**

- maa- ja metsätalousvaltainen alue



**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 72 §:n nojalla alueen rantavyöhykkeellä on muu kuin 72 § 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty.

Yleiskaavan rantavyöhykkeelle saa rakentaa ennen 1.1.1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna-rakennuksen (MRL 72 § 6 mom.).

Olemassa olevat erilliset rantaosan (25 k-m<sup>2</sup>) rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä. ■

- lähivirkistysalue



**LÄHIVIRKISTYSALUE.**

Alue varataan pääsääntöisesti ulkoiluun ja liikuntapalveluille.

- vesialue



**VESIALUE.**

- Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa (km)



**PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMAISEMA, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIAALLISTA ARVOA.**

1960-luvun arkkitehtoninen kokonaissuunnitelma ja olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvässä ympäristössä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.

Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristöselvitys).

- kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus (ar)



**KULTTUURIHISTORIAALLISESTI JA/TAI YMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS.**

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Purkamisluvasta on pyydettävä lain mukaiset lausunnot.

Lausunnot ovat myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139§:ssä.

- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1)

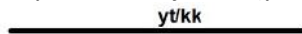


**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.**

Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus.

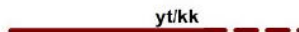
Liito-oravakohteiden (13, 14 ja 15) puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Aluerajaukset ja hoitosuositukset täsmentyvät asemakaavatyön aikana.

- yhdystie/kokoojkatu (yt/kk)



**YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.**

- uusi yhdystie/kokoojkatu, vaihtoehtoinen linjaus katkoviivalla (T/log/res-alueella)



**UUSI YHDYSTIE/ KOKOOJAKATU, VAIHTOEHTOINEN LINJAUS KATKOVIIVALLA (T/log/res-alueella).**

Teollisuusalueen asemakaavoitusta ohjaavat keskeiset yleiset määräykset ja suositukset:

Rakentaminen ja liikenne:

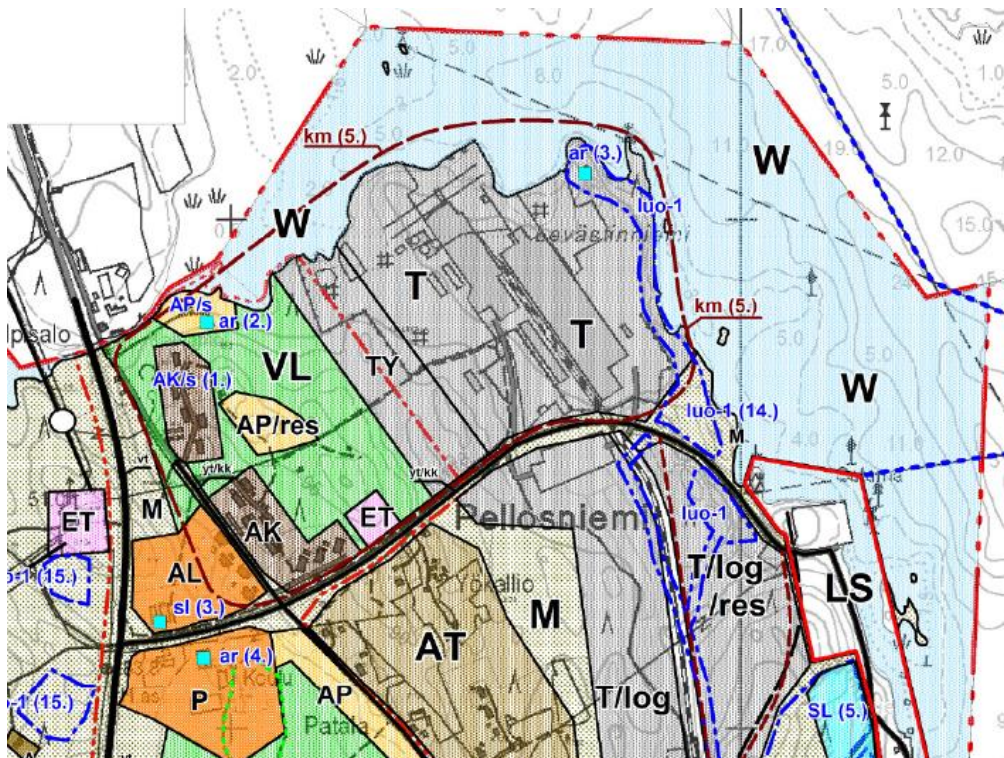
**Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikkojen puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.**

Lentoturvallisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettävä ilmailusta vastaavan viranomaisen lausunto.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten ja kaavamuodon yleispiirteisyyden puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Meluntorjunta:

**Toiminnassa olevien ja uusien melua tuottavien suurempien laitosten ympäristöluvassa määritellään meluarvot ja tavat, joilla päästään alle valtioneuvoston määrittämien ohjearvojen.**



Kuva 14. Ote Pelloksen osayleiskaavasta.

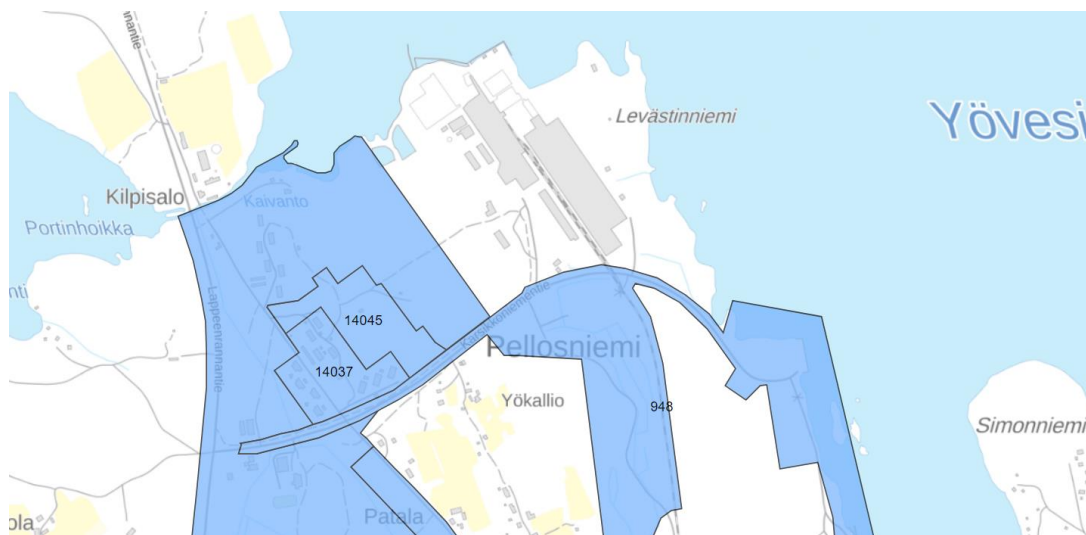
### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavoitettua ja osin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaava, joka on hyväksytty 22.5.2017 ja länsiosassa Pellosniemen alueen 1. rakennuskaava, joka on hyväksytty 16.8.1974 sekä Pellosniemen asemakaavan muutos – lämpölaitos, joka on hyväksytty 29.9.2008.

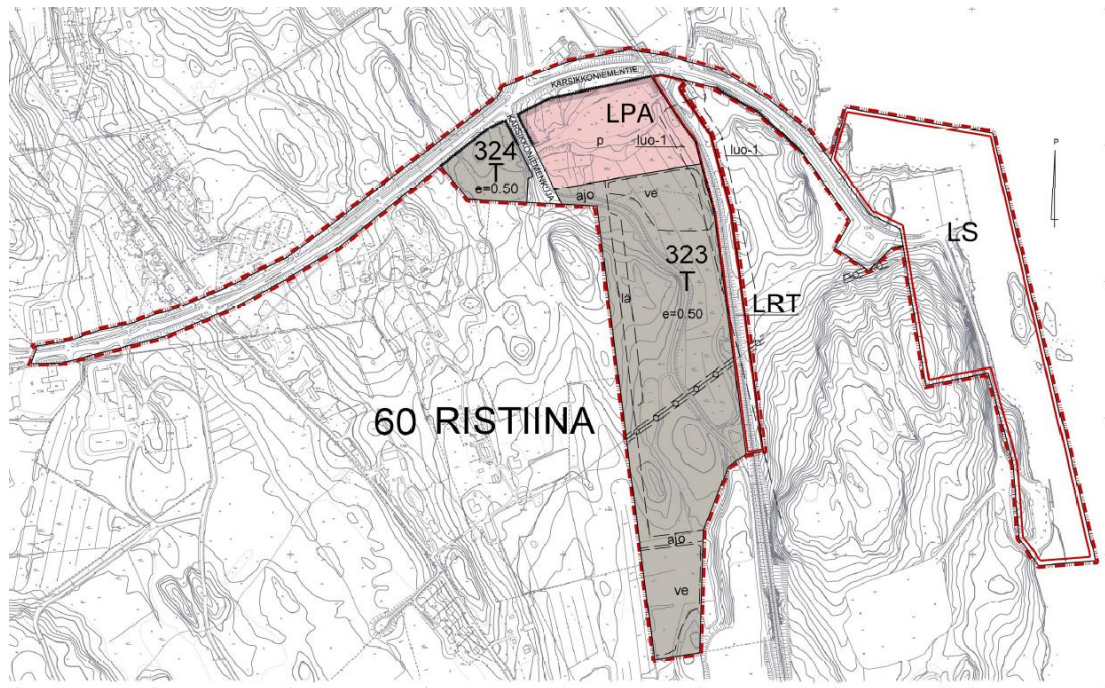
Pellosniemen rakennuskaavassa suunnittelualueen länsireuna on osoitettu puistoalueeksi (P).

Pelloksen asemakaavamutoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), lähivirkistysalue (VL) sekä energiahuollon alue (EN).

Pelloksen eteläisen teollisuusalueen asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1), katualue sekä rautatiealue teollisuusraidetta varten (LRT).



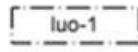
Kuva 15. Voimassa olevat asemakaavat. Mikkelin karttapalvelu.



Autopaikkojen korttelialue.



Rautatiealue teollisuusraidetta varten.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  
Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiirtymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.



Pysäköintialue.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatmien maaperän pilaantuneisuus selvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

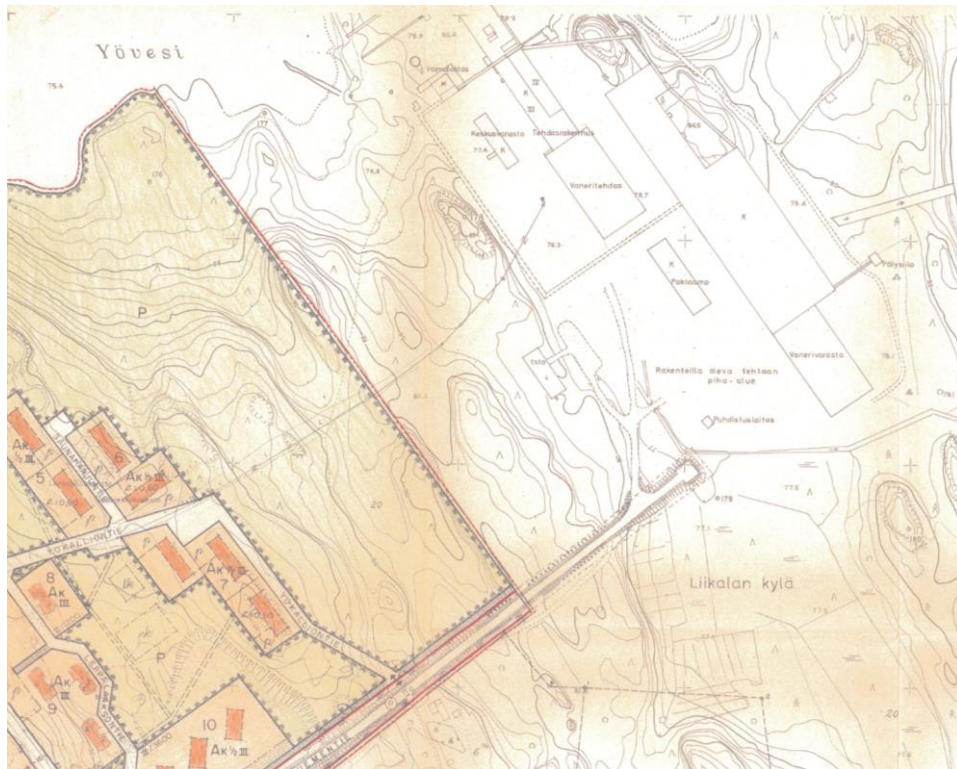
Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia ja rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä.

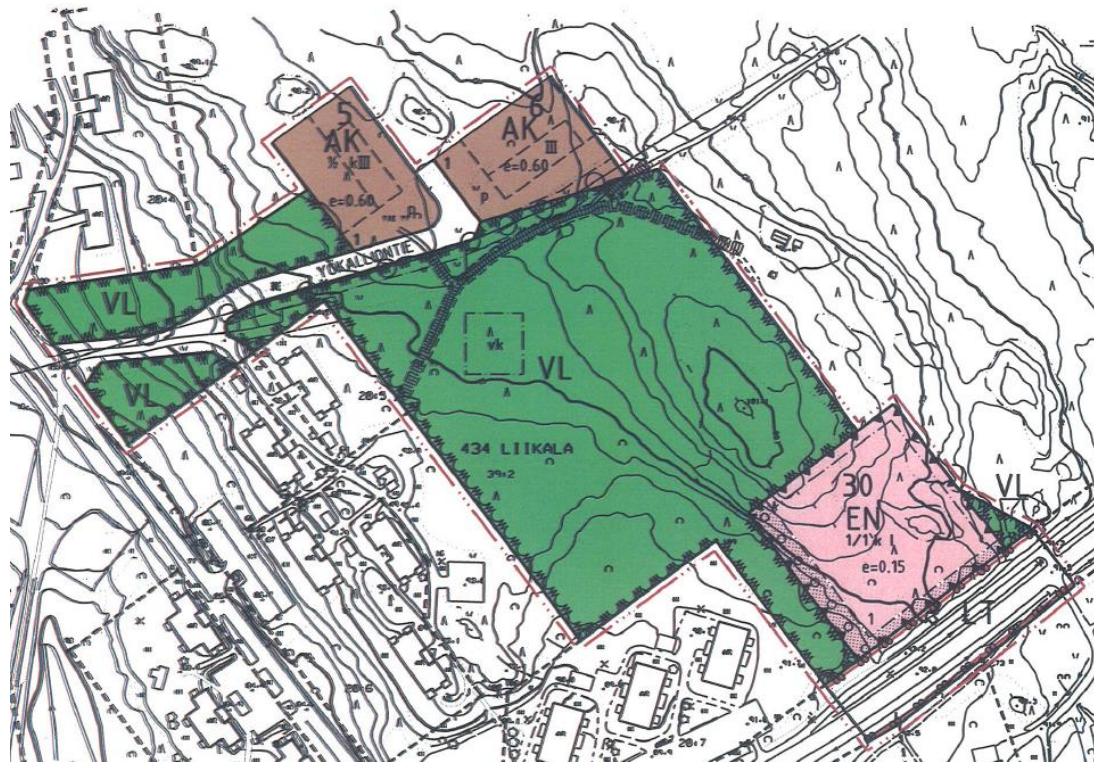
Rakennuslupaa haettaessa tulee hakijan esittää suunnitelma hule-vesien käsittelystä.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Kuva 16. Ote Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaavasta.



Kuva 17. Ote Pellosniemen alueen 1. rakennuskaavasta.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



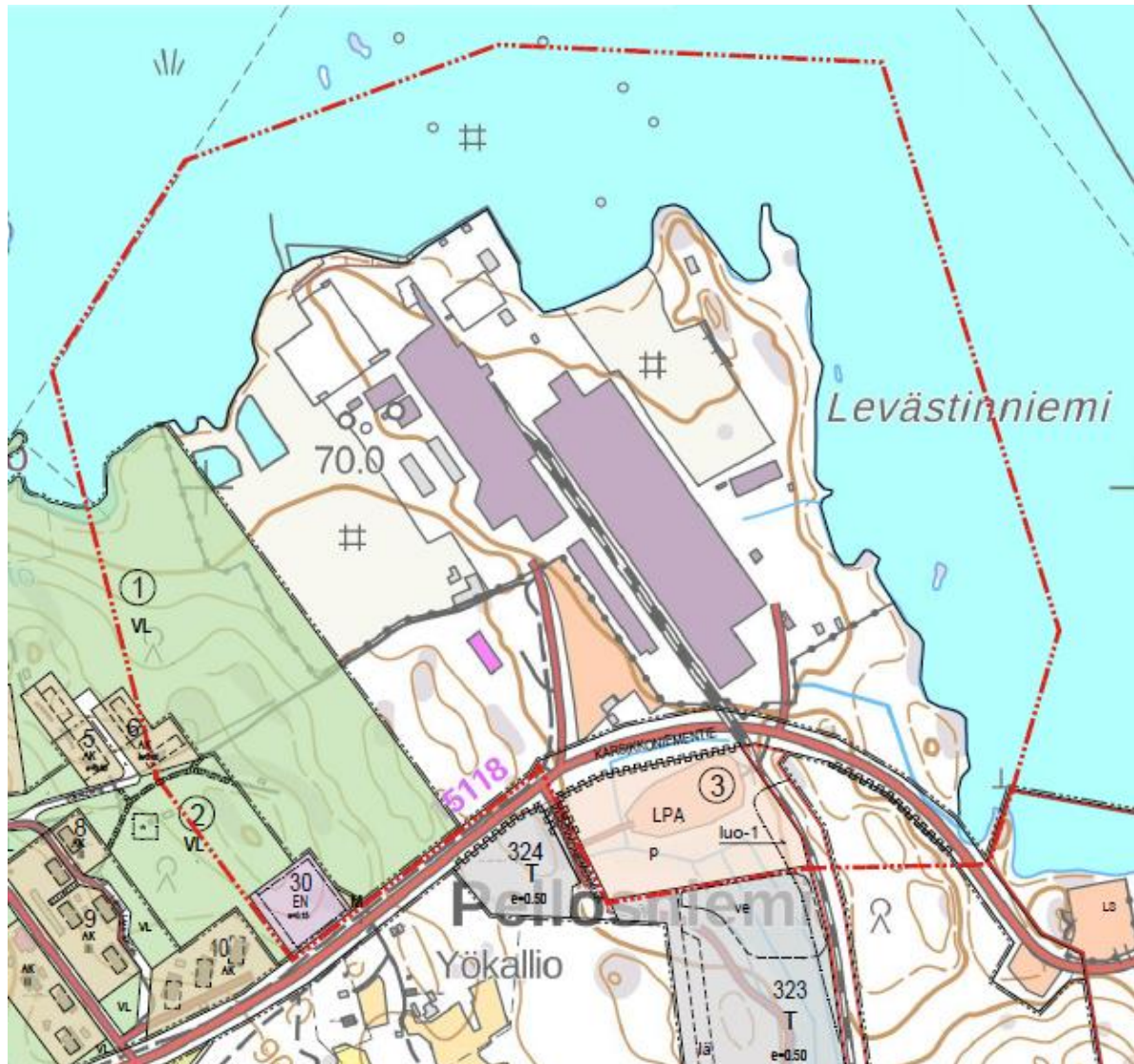
Lähivirkistysalue.



Energiahuollon alue.

Alueelle saa sijoittaa enintään 1,0 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen. Toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolella. Alue on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla. Rakennukset on pinnoitettava ympäristöön soveltuvalla materiaalilla. Energialaitoksen ensimmäinen kerros tulee rakentaa maanpinnan alapuolelle.

Kuva 18. Ote kaavasta Pellosniemen asemakaavan muutos – lämpölaitos



Kuva 19. Epävirallinen ajantasa-asemakaava. Suunnittelualueen rajausta punaisella pistekatkoviivalla.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

### 3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta kokonaisuudessaan saatetaan MRL 54 a §/2014 ajan tasalla. Luonnosvaiheessa koko kaava-alueen kartta ei ollut tämän tasoinen.



## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa alueen kaavoitustilanne vastamaan nykyisen ja tulevan toimintojen tarpeita. Kaavatyössä tullaan tarkentamaan alueen suunnittelutilannetta suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan ja tullaan tarkistamaan voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus muuttaen niitä tarvittavilta osin. Asemakaavassa tullaan käsittelemään rakennusalueiden ja tonttien rajojen, korkeusasemien ja rakennussuojelullisten asioiden osalta sekä määrittämään alueen päämaankäyttötarkoitus palvelemaan teollisuustoiminnan tarpeita.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mikkelin kaupunki on päättänyt käynnistää Pellosniemessä sijaitsevan teollisuusalueen asemakaavoituksen 15.12.2021. Asemakaavan laadinnasta tehdään maankäyttösopimus (MRL 91 b §).

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

#### Yksityiset ja yhteisöt

- maanomistajat ja –haltijat, naapurit
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset
- tahot ja toimijat, joihin vaiheasemakaavan sisältö vaikuttaa

#### Viranomaiset ja muut tahot

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
- Riihisaari - Savonlinnan museo
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Alueelliset energiayhtiöt
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset ja -seurat
- Kaupungin asianomaiset tahot (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus)

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille 15.12.2021

#### 4.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta ja kaavatyön etenemisestä kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, Internet-sivuilla, Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupungissa ja Internetsivuilla <https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.12.2021 ja asetettu nähtäville 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitusprosessin ajan nähtävillä ja osalliset voivat lausua mielipiteensä siitä suullisesti tai kirjallisesti.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.1.2022.

#### 4.3.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavasta laadittiin luonnos (kaavan valmisteluaineisto) välittömästi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen.

Viranomaisneuvottelussa sovittiin seuraavien selvitysten laadinnasta tai tarkennuksesta:

- Liito-oravaselvitystä tarkennetaan ja päivitetään keväällä 2022.
- Edustussaunan kuntotutkimus ja rakennuskulttuurillinen kokonaisuus selvitetään ja perustellaan paremmin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista
- Hulevesiin liittyviä kysymyksiä nykytilan ja kaavaratkaisun osalta tarkennetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Kyseisten selvitysten laatiminen käynnistettiin välittömästi ja ne valmistuvat ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Asemakaavan luonnos (kaavan valmisteluaineisto) asetetaan nähtäville 30 päiväksi xx.xx.2022 alkaen. Luonnoksesta pyydetään lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä nähtävilläolon aikana. Luonnos tarkistetaan ehdotukseksi saadun palautteen perusteella.

#### 4.3.5 Ehdotusvaihe

Kohtaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan ehdotus tullaan asettamaan nähtäville 30 päivää ja ehdotuksesta pyydetään lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana.

#### 4.3.6 Hyväksymisvaihe

Kohtaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan ehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset käsitellään ja niihin laaditaan perustellut vastineet. Hankkeesta järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa käydään läpi kaavan tilanne, saadut palautteet ja arvioidaan kaavaprosessin jatko. Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asemakaava viedään Mikkelin kaupungin hyväksymiskäsittelyyn.

## 5 Asemakaavan tavoitteet

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Päivitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

MRL 22 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1 aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2 merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3 valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon MRL:n 1 §:ssä säädetyt lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- aluerakenteen taloudellisuuteen
- merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

### 5.2 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 19.1.2022. Viranomaisneuvottelun keskeisenä tuloksena päätettiin tehdä tarkentavia selvityksiä ja tutkimista luonnon, rakennetun kulttuuriympäristön ja hulevesien osalta.

### 5.3 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on saattaa alueen maankäyttötilanne vastaamaan tulevaisuuden tarpeita toteuttamalla yleiskaavassa alueelle säädettyä määräystä, jonka mukaan alueelle tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

#### 5.4 Toimijoiden tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on varmistaa alueen käytettävyys nykyisen toiminnan ja tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti teollisuustoiminnassa ja saattaa alueen maankäyttötilanne vastaamaan tulevaisuuden tarpeita toteuttamalla yleiskaavassa alueelle säädettyä määräystä, jonka mukaan alueelle tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

#### 5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Asemakaavalla tutkitaan ja järjestellään rakennusalueiden ja tonttien rajoja, kaava-alueen korkeus-asemia ja ratkaistaan rakennussuojelulliset asiat. Alueen päämaankäyttötarkoitus ei muutu. Näin ol-  
len asemakaavasta ei ole suunnittelun näkökulmasta tehty erillisiä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

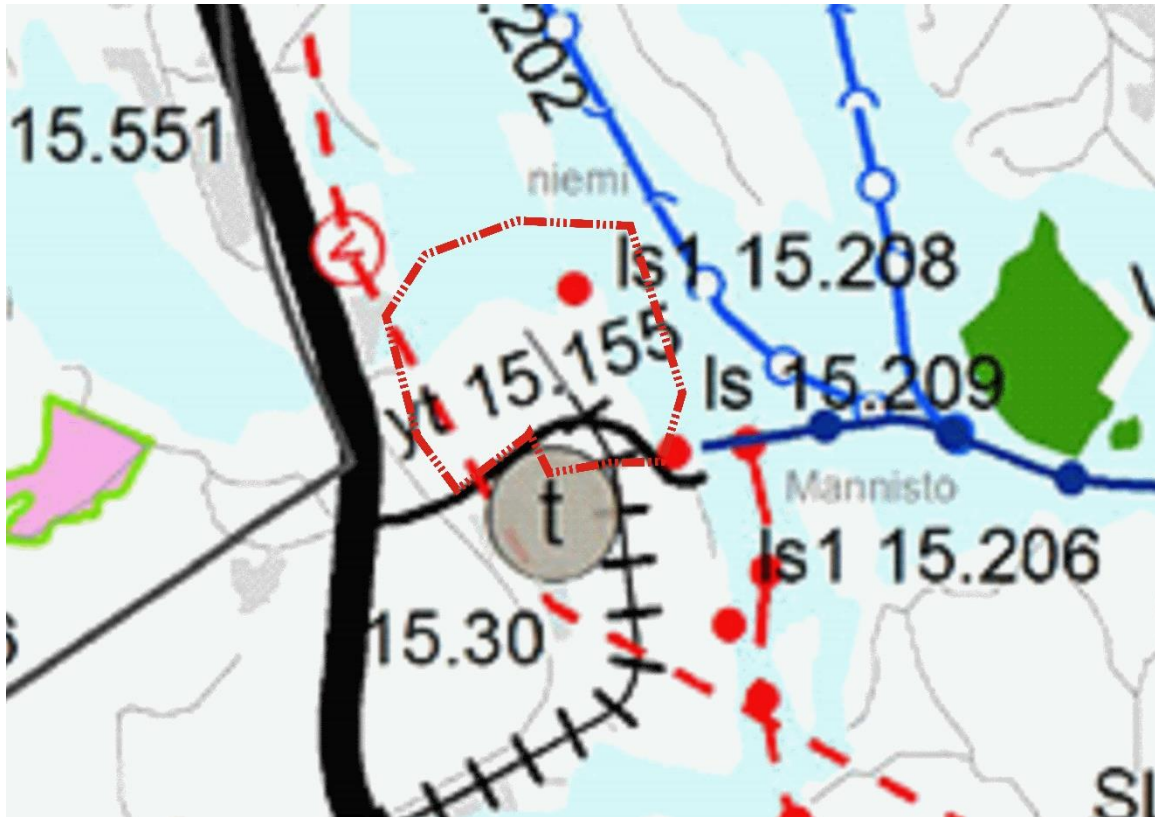
Vaiheasemakaavan vaikutusten arvioinnissa vaikutuksia on käsitelty kahdesta eri näkökulmasta:

1. Alueelle ei laadita asemakaavaa, toiminta jatkuu nykyisen kaavoitustilanteen mahdollistamalla tavalla
2. Alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa alueen kehittämistä nykyistä kaavatilan-  
netta paremmin

## 6 Asemakaavan kuvaus

### 6.1 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan

Asemakaavan voidaan katsoa tukevan voimassa olevien maakuntakaavojen tilannetta



Kuva 20. Ota maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta ja asemakaava-alueen rajaus

### 6.2 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaavan voidaan katsoa tukevan voimassa olevaa yleiskaavaa.

**T/log Logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue** osalta asemakaava määrittää yleiskaavassa annetun määräyksen rakennusoikeudesta ja rakennusalueista korkeuksineen. Yleiskaavan laatimishetkellä ollut logistiikkakeskuksen suunnitelma ei ole toteutunut ja tämän asemakaavan alue kyseisen alueen osalta perustuu yksityiskohtaisemman ja tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti nykyisten ja tulevien tarpeiden tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavassa esitetyn ratkaisun ei voida katsoa olevan oleellinen poikkeama suhteessa yleiskaavaan huomioiden T/log-alueen rajaus ja mittakaava. Mikäli yleiskaavan mukaisen ratkaisun tavoite toteutetaan se voidaan sijoittaa osoitetulle alueelle hyvin asemakaavan estämättä.

**T Teollisuus ja varastorakennusten alueen** osalta asemakaava määrittää yleiskaavassa annetun määräyksen rakennusoikeudesta ja rakennusalueista korkeuksineen.

**TY Teollisuus ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia**, osalta asemakaava määrittää yleiskaavassa annetun määräyksen rakennusoikeudesta ja rakennusalueista korkeuksineen. Ympäristön laadun suhteen yleiskaavassa perusteena käytetty rakennusalueiden läheisyys on huomioitu suojaviheralueena, joka jättää selkeän vyöhykkeen teollisten toimintojen sijoittumisen ja olemassa olevan rakenteen välille.

**VL-lähivirkistysalueen**, osalta asemakaavassa on tehty yksityiskohtaisemman ja tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti EV-suojaviheralue rajaus, joka varmistaa alueen koskemattomuuden teollisesta toiminnasta. VL-alueen mittakaava ja käyttötarkoitus huomioiden poikkeama suhteessa yleiskaavaan voidaan katsoa olevan merkityksetön alueidenkäytön näkökulmasta.

**M Maa- ja metsätalousvaltainen alue**, osalta asemakaava toteaa yleiskaavassa osoitetun alueen EV-suojaviheralueena, eli yksityiskohtaisemman suunnittelun periaattein todetaan alueen olevan pois maa- ja metsätaloukskäytöstä ja kuuluvan johonkin muuhun kokonaisuuteen, eli tässä tapauksessa suojavyöhykkeenä sekä maisemallisista syistä, että melunleviämisen takia Yöveden suuntaan.

**AP/res Pientalovaltainen asuntoalue ja rakentamisen reservialue**, osalta on todettu nykyisten asemakaavojen tilanne siten, että ne eivät ole ajantasaisia tämän merkinnän osalta, eikä aluetta ole perusteltua käyttää reservialueena. Aluetta halkova EV-suojaviheralue toteaa tältä osin tilanteen säilyvän nykyisen kaltaisena, eikä poikkeama suhteessa yleiskaavan ole merkityksellinen alueidenkäytön näkökulmasta.

**ET Yhdyskuntateknisen huollon alue**. Asemakaava toteaa yleiskaavassa osoitetun alueen sellaiseenaan

**km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa**, osalta asemakaavassa tehtyjen ratkaisujen voidaan katsoa tukevan tavoitetta. Alue on ollut vuosikymmeniä teollisessa käytössä ja osana teollista maisemaa on luonnollista kerroksellinen rakenne ja aika ajoin muuttuva teollisuusmaisema osana teollisen toiminnan kehittymistä ja sen hetken tarpeita. Olemassa oleva teollisuuslaitos rakennuksineen toimii asemakaavasta huolimatta. Laitosten ja rakenteiden tarpeen ja olemassaolon määrittävät niiden käyttökelpoisuus ja soveltuvuus kulloinkin käynnissä olevaan toimintaan. Asemakaavassa todetaan alueen rakentamisen mittakaava, rakennusalueiden rajaus ja korkeusasemat. Laaditussa ratkaisussa nämä ovat luonteeltaan ja mittakaavaltaan sellaisia, joiden ei voi katsoa heikentävän kyseisen alueen kulttuurimaisemaa. Teollisuusalue sijoittuu peitteiselle alueelle, eikä ole vallitseva elementti yhdyskuntarakenteessa. Alueella sijaitsevat rakennukset ja asemakaavassa mahdollistetut rakennuskorkeudet eivät muutu oleellisesti. Alue on aidoin suljettu kokonaisuus, eikä näkymiä avaudu mantereeseen suuntaan. Yöveden suuntaan avautuva maisema on nykyiselläänkin teollisen laitoksen. Asemakaavassa osoitettu alue mahdolliset täytöt vesialueella suuntautuvat pohjoiseen suhteellisen kapealla sektorilla ja aiheuttavat maisemavaikutuksia lähinnä vastarannalle Puhdistamon alueelle. Muilta osin kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Pukkisaari peittää näkymät Linnaniemen suuntaan. Ristiinan suunnasta katsottuna Rauhaniemi ja Pukkisaari peittävät näkymää Pellosniemen suuntaan.



Kuva 21. Tehdasaluetta kuvattuna Ristiinan kirkonkylän uimarannalta. (kuva: Selvitystyö Ahola 2011) Tekstit lisätty osana asemakaavatyötä.

Yöveden suunnasta, kaava-alueen itäpuolelta katsoen asemakaava-alueen maisema säilyy käytännössä ennallaan. Asemakaava-alueen itäpuolinen ranta-alue on merkitty asemakaavassa EV-suojavyhyhykkeeksi, jonka tarkoituksena on toimia sekä maisemallisia vaikutuksia lieventävänä metsäalueena, että melun leviämistä rajoittavana elementtinä.



Kuva 22. Tehdasaluetta kuvattuna Linnaniemen virkistysalueelta. Kuvan indeksikartta ja avautumissuunta (kuva: googlemaps/Juha Kaarnioja, Indeksikartta: Paikkatietoikkuna) Tekstit lisätty osana asemakaavatyötä.

**ar Kulttuurihistoriallisesti ja/ tai ympäristön kannalta arvokas rakennus**, on todettu asemakaavassa vallitsevan yleiskaavatilanteen mukaisesti. Yleiskaavassa säädetty purkuluvan tarve MRL 127 § pyritään todentamaan asemakaavaprosessin aikana. Ja tältä osin merkintä tullaan poistamaan asemakaavasta.

Edustussaunaa ei käytetä enää siinä tarkoituksessa, mihin se on rakennettu. Saunarakennuksen kunnossapitoon liittyviä korjaustöitä ei ole juurikaan tehty ja rakennuksen kunto on erittäin huono. Rakennuksen ylläpidon edellyttämät kustannukset ovat mittavat. Suhteessa rakennuksen käyttöön sekä tarpeeseen, kunnostuksen edellyttämää investointia ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Loppuvuonna 2021 rakennuksesta päätettiin tehdä kuntotutkimus (**tutkimus kesken, tilanne 17.1.2022**). Tutkimuksen tulosten perusteella tullaan ehdottamaan jatkotoimenpiteet rakennukselle.

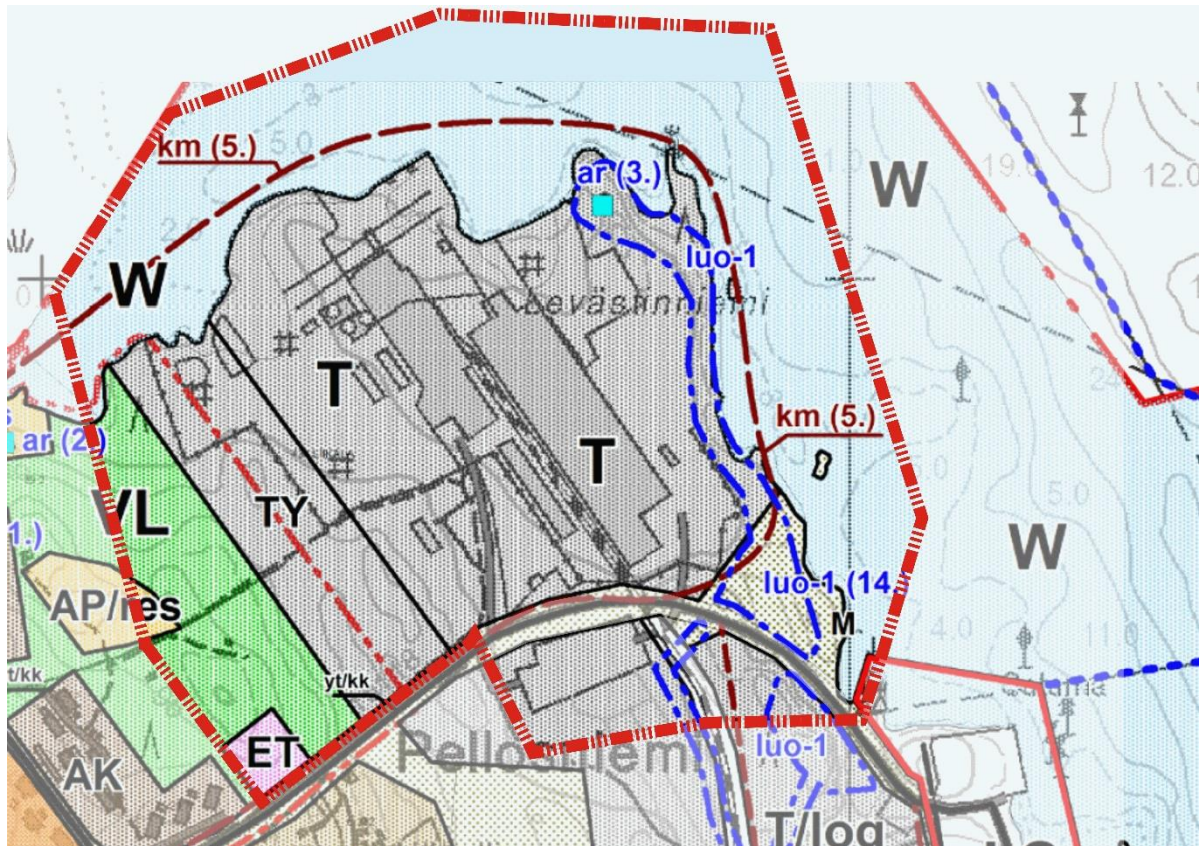
Rakennuksen sijoittuminen asettaa haasteita alueen käytölle sen pääkäyttötarkoituksen osalta. Mahdollinen hakekentän laajentuminen ja muut teollisen toiminnan edellyttämät tilatarpeet tulisi saada sijoitettua tehdasalueelle ja tämän johdosta paine muuttuvalle alueidenkäytölle on olemassa.



*Kuva 23. Työmaakuvia edustussaunan kuntoselvityksen työmaakäynniltä 22122021 (kuva: Teppo Siponkoski, FCG 2021)*

**Iuo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue**, on todettu asemakaavassa vallitsevan yleiskaavatilanteen mukaisesti.



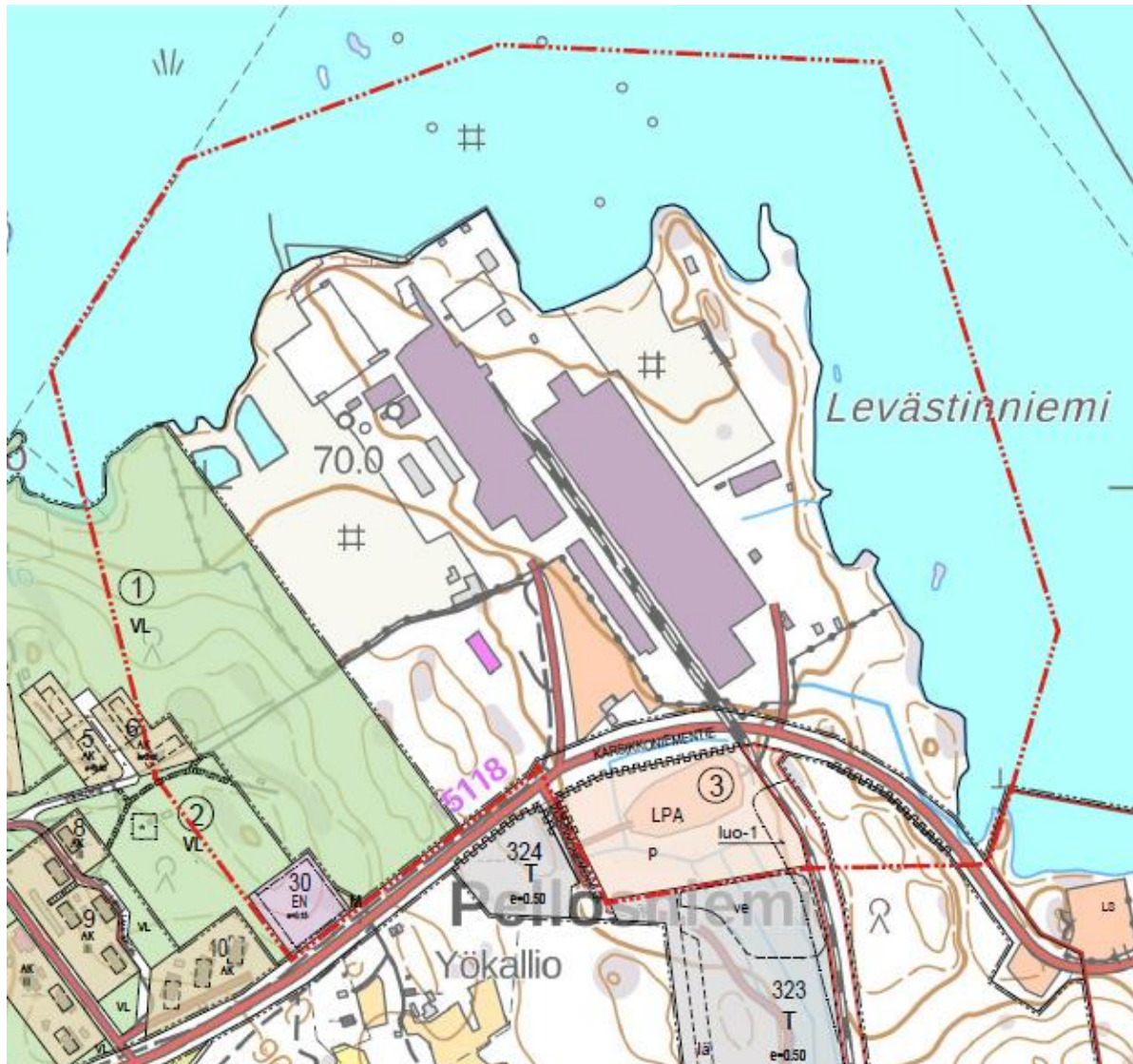


Kuva 24. Ota yleiskaavasta ja asemakaava-alueen rajaus

### 6.3 Kaavan rakenne ja suhde voimassa oleviin asemakaavoihin

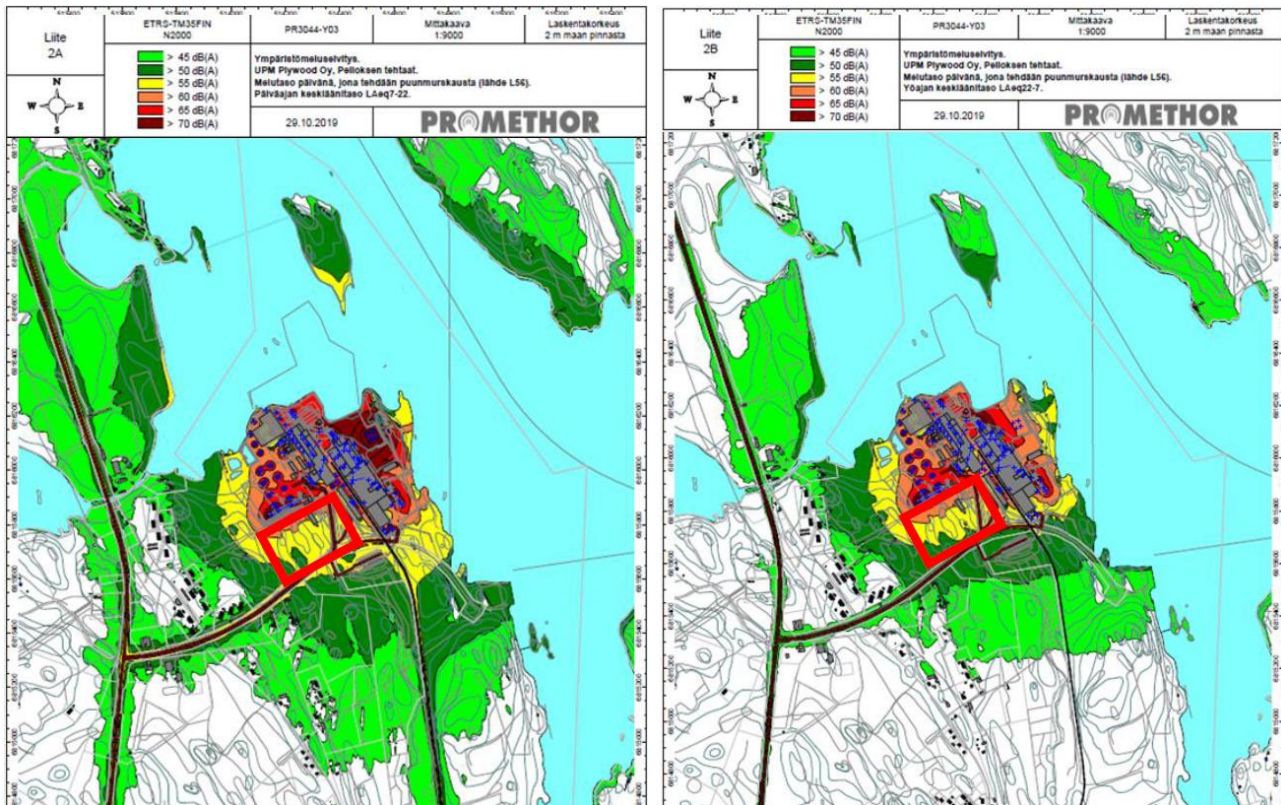
Laadittavana oleva asemakaava ja asemakaavamuutoksessa on poikkeamia vahvistettuihin asemakaavoihin. Olemassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa alueen toiminnan nykyisiä tarpeita ja tulevaisuuden tarpeita ja kaavaratkaisulla halutaan myös selkeyttää alueen suhde Pellosniemen tien itäpuolella sijaitsevaan asuinalueeseen. Nykyisen teollisuusalueen lähialueet halutaan varata teollisuuskäytön tarpeisiin. Suhde olemassa olevaan asuinalueeseen määritetään EV-suojaviheralue merkinnällä. Asumiseen varattu alue on todettu vanhentuneeksi ja yleiskaavassa osoitettu res-reservialuumerkintä on tältä osin todettu myös vanhentuneeksi. Tehdyillä ratkaisuilla saadaan rajattua perusteltu aluekokonaisuus, jonka sisällä voidaan harjoittaa teollista toimintaa ja varmistua myös haitallisten vaikutusten ehkäisystä lähialueen asukkaille.

Karsikkoniementien eteläpuolinen alue, joka olemassa olevissa asemakaavoissa on todettu autopaikkojen korttelialueeksi, on haluttu varata teollisen toiminnan tarpeisiin laaja-alaisemmalla asemakaavamerkinnällä.



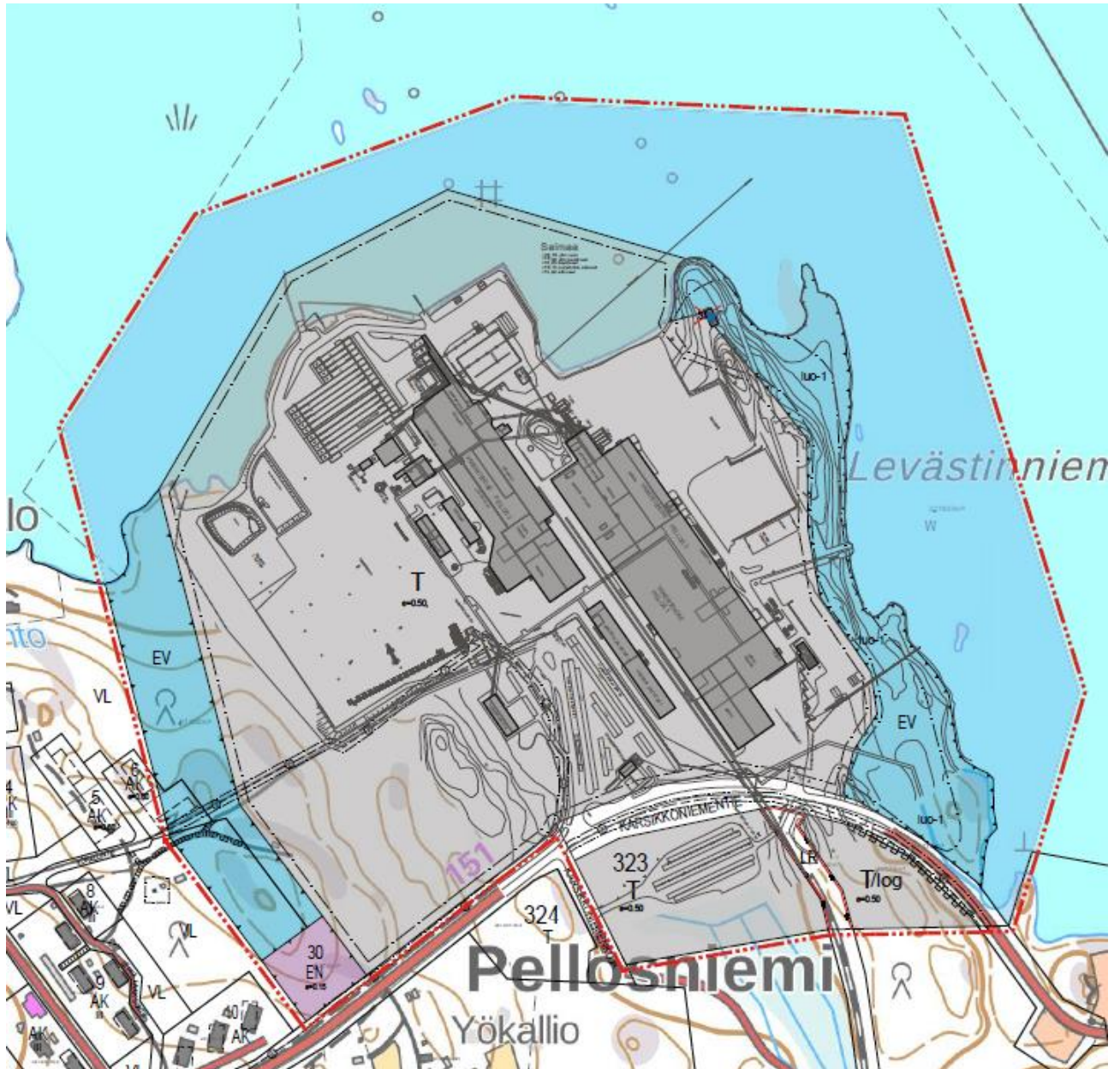
Kuva 25. Epävirallinen ajantasa-asemakaava. Suunnittelualueen rajaus punaisella pistekatkoviivalla.

Olemassa olevan toiminnan perusteella tehtyjen melumittausten mukaan, alueen meluvaikutukset eivät ylitä ohjearvoja lähialueella. Olemassa oleva yleiskaava ja asemakaavatilanne eivät salli toiminnassa olevalle teollisuusalueelle merkittävää lisärakentamista ennen asemakaavoitusta. Asemakaavatyön yhteydessä ja asemakaavan vahvistuessa laaja-alaisin alue, jota ei ole aiemmin käytetty teollisuustoimintaan sijoittuu kaava-alueen luoteisreunaan Karsikkoniementien pohjoispuolelle. Alla olevassa kuvassa kyseinen alue on merkitty melumallinnuskarttoihin ja tämän perusteella voidaan todeta, alueelle mahdollisesti sijoittuvalla toiminnalla voi olla meluvaikutuksia laajentava vaikutus lähiympäristöön. Teollisen alueen toiminta on sellaista, että toiminnan harjoittaminen edellyttää ympäristölupaa, jossa asetetaan myös meluun kohdistuvia määräyksiä toiminnalle. Näin ollen kyseisen alueen toimintaa suunniteltaessa on tiedostettava ja huolehdittava melun vaikutuksesta ympäristöön.



Kuva 26. Kuvaotteet melumallinnuksesta (Lähde: Promehtor). Asemakaavan alue, jossa maankäytön muutos suhteessa nykyiseen voi aiheuttaa muutoksia melumallinnustilanteeseen, merkitty punaisella ja kyseinen rajaus tehty kaavatyön yhteydessä.

#### 6.4 Asemakaava, merkinnät ja määräykset



Kuva 27. Nähtäville asetettu asemakaavan valmisteluaineiston kartta

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen, sekä niihin liittyvien apu- ja toimistotilojen tarpeisiin.

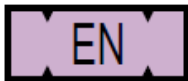
Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaa sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

/log

Teollisuus-, varasto- sekä logistiikkarakennusten ja -toimintojen korttelialue.



Rautatiealue.



Energiahuollon alue.

Alueelle saa sijoittaa enintään 1,0 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen. Toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolella.

Alue on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla.

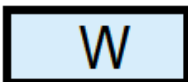
Rakennukset on pinnoitettava ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.

Energialaitoksen ensimmäinen kerros tulee rakentaa maanpinnan alapuolelle.



Suojaviheralue.

Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.



Vesialue.



6 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

323

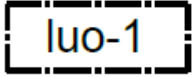
Korttelin numero.

max+79.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

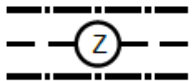


Rakennusala.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.



20kV sähköjohtolinja (maakaapeli) ohjeellinen sijainti.

KARSIKKONIEMEN

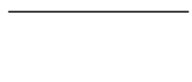
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

$e=0.50$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Poistuva rakennus.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

#### Hulevesien hallinta ja käsittely

Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

Alueelle on laadittava tontikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

#### Liikenne

Tie- ja katualueita sekä ajoyhteyksiä suunniteltaessa, tulee varmistaa olemassa olevien yhteyksien säilyminen ja kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen. Uusia liittymiä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät näkemät.

Johtolinjat ja muut teknisen huollon verkot tulee toteuttaa siten, että niiden laitteistot, pylväät yms. sijoitetaan huomioiden tien liikenneturvallisuus ja näkemät.

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä.

#### Yhdyskuntatekninen rakentaminen

Muuntamoiden sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden rakentaminen on sallittu suojaviheralueilla.

#### Rakentamista koskeva yleismääräys

Rakenteissa ja rakentamisessa voidaan käyttää puhtaita maita, stabiloituja massoja tai soveltuvia jättemateriaaleja ympäristönsuojelulain mukaisesti. Rakenteet toteutetaan niin, että ne eivät estä alueen käyttöä kaavan salliman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

## 7 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaava-prosessin aikana sen eri vaiheissa.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenne
- maisema

Vaikutusten arvioinnissa on käyty läpi MRA 1 §:n mukaiset arvioinnin osakohteet. Tämän lisäksi asemakaavan vaikutukset on arvioitu laajemmin niiltä osin, kuin vaikutukset on tunnistettu merkittäviksi.

1. Luonto ja luonnonympäristö	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaava-alue on ollut teollisessa käytössä jo yli 60 vuotta. Alueella teollisuus ja muuttuva maankäyttö ovat muokanneet luontoa ja luonnonympäristöä vahvasti. Kaava-alueella sijaitsevat aiemmin koskemattomat alueet on tarkoitus ottaa käyttöön tarpeen vaatiessa kaavan vahvistumisen jälkeen. Näiltä osin tuleva mahdollinen rakentaminen ja teollisuuskäyttöön otto tulevat tulee muuttamaan luonnontilaa ja ympäristöä erittäin voimakkaasti paikallisesti. Muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 8 ha:n alueesta. Alueen kaavatilanne eri kaavoitustasoilla on määrittänyt alueen teollisuustoimintojen käyttöön. Tältä osin alueen kokonaisvaikutukset luontoon on peilattava yhdyskuntarakenteen ja tarkoituksenmukaisen maankäyttötavoitteen kautta. Mikkelin kaupunki on järjestellyt ja varannut alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin ja tästä</li></ul>
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>johtuen teollisuusalueen laajentaminen alueella on perusteltua, koska sijoituessaan olemassa olevaan teolliseen ympäristöön, vähentää se maankäytön painetta, jolla on vaikutuksia ympäristöön, merkittävästi muualla. Näin ollen laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teollinen toiminta on luonteeltaan luvanvaraista ja tuotantolaitosten rakentaminen edellyttää ennen toteuttamista useampia lupaprosesseja. Lupaprosessien yhteydessä voidaan varmistaa, että vaikutukset eivät ole merkittäviä kyseisten arvojen suhteen laajemmassa mittakaavassa.</li> <li>• Asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön: paikallisesti suuret, laaja-alaisemmin positiiviset.</li> </ul>
2. Maisema	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KTS. kappale 6.2 kohta: km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Keskeisen vaikutus maisemaan syntyy Ristiinan kaupungin suunnasta. Olemassa olevan kuva-aineiston suhteen, voidaan todeta, että alueen nykyinen maisemakuva Ristiinan suunnasta on rajautunut saaren ja Niemenkärjen johdosta. Näkyvä maisema on tällä hetkellä teollinen. Kaava-alueen potentiaalinen laajentumisalue sijoittuu saaren ja niemen peittämälle alueelle tai nykyisen siluetin taakse. Koska asemakaavahankkeella ei oleellisesti muuteta olemassa olevan rakenteen korkeusasemia, alueelle ei ole sijoittumassa voimakkaita tai maisemaa dominoivia korkeita rakenteita kuten piipuja.</li> <li>• Asemakaavan vaikutukset maisemaan ovat vähäiset.</li> </ul>
3. Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KTS. kappale 6.2 kohta: km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa</li> <li>• Asemakaava-alue sijaitsee peitteisellä alueella irallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Näin ollen asemakaavahankkeella ei ole vaikutusta taajamakuvaan. Keskeisen vaikutus taajamakuvaan syntyy Ristiinan kaupungin suunnasta. Olemassa olevan kuva-aineiston suhteen, voidaan todeta, että alueen nykyinen maisemakuva Ristiinan suunnasta on rajautunut saaren ja Niemenkärjen johdosta. Näkyvä maisema on tällä hetkellä teollinen. Kaava-alueen potentiaalinen laajentumisalue sijoittuu saaren ja niemen peittämälle alueelle</li> </ul>

	<p>tai nykyisen siluetin taakse. Koska asemakaavahankkeella ei oleellisesti muuteta olemassa olevan rakenteen korkeusasemia, alueelle ei ole sijoittumassa voimakkaita tai maisemaa dominoivia korkeita rakenteita kuten piippuja.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan ovat vähäiset.</li></ul>
4. Kulttuuriympäristöt	<ul style="list-style-type: none"><li>• KTS. kappale 6.2 kohta: km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Asemakaava-alue on ollut teollisessa käytössä jo yli 60 vuotta. Alueella teollisuus ja muuttuva maankäyttö ovat muokanneet luontoa ja luonnonympäristöä vahvasti. Kulttuurimaisema on kiinteästi kytköksissä teollisuuden olemassaoloon ja toimimiseen, joten tältä osin asemakaavan voidaan todeta tukevan tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa. Kehittymällä ja alueelle investoimalla, pidetään alue toiminta- ja elinkelpoisena ja näin ollen kulttuuriympäristön tila tunnistetussa arvossa säilyy ja luo edellytyksiä alueen pysymisenä elinkelpoisena kokonaisuudessaan.</li><li>• KTS. Kappale 6.2 kohta: ar Kulttuurihistoriallisesti ja/ tai ympäristön kannalta arvokas rakennus. Edustusosa on todettu osaksi Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa. Kyseinen kohde kuuluu paikallisesti arvokkaaseen luokkaan, mutta sille ei ole rakennuksen osalta määritetty yksityiskohtaisempaa arvoa. Kyseinen rakennus ei ole maisemallisesti sellaisella paikalla, joka näkyisi osana kulttuurimaisemaa, näin ollen sen arvo kyseisen merkinnän perusteena ei ole oleellinen. Tämän lisäksi rakennus on erittäin huonokuntoinen, eikä sen ylläpidon ja kunnostuksen ole olemassa käyttötarpeeseen liittyvää painetta. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi alueelle kohdistuu maankäytöllisiä paineita teollisuustoiminnan osalta. Näin ollen kyseisen rakennuksen olemassaolo voi heikentää teollisuusalueen käytettävyyttä ja tämän kautta sen kehittymistä ja tulevia investointeja.</li><li>• Asemakaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat vähäiset. Mikäli alueelle ei voida toteuttaa tulevia laajennus/ kehittämishoitoja maankäyttörajoittein, vaikutus voi muuttua negatiiviseksi, koska koko kulttuuriympäristön perusteena käytetty teollisuus voi vaarantua.</li></ul>

5. Liikenne	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaava ei itsessään ota kantaa kaava-alueen ulkopuolisiin liikenneratkaisuihin. Laaditun kaavan mahdollistamat laajennukset tulevat toteutuessaan kasvattamaan liikennemääriä jonkin verran, mutta oleellista muutosta suhteessa nykyiseen ei ole nähtävissä.</li><li>• Liikenteen ohjaamisen osalta asemakaavan yleismääräyksissä on säädetty siinä määrin, kuin on tarkoituksenmukaista. Teollisuusalueen sisäistä liikennettä ei tulla suunnittelemaan asemakaavan avulla, näin ollen liittyämiin ja niihin liittyvät ratkaisut ja ohjeistukset on säädetty yleismääräyksessä.</li><li>• Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ovat kokonaisuudessaan vähäiset.</li></ul>
6. Sähkö	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaava ei ota kantaa sähköverkkoon, sähkön riittävyyteen tai sen tuottamiseen. Verkostoon liittyvät tarpeet alueen sisäisesti voidaan toteuttaa olemassa olevan verkoston kautta. alueen ulkopuoliset mahdolliset järjestelyt toteutetaan erillisillä suunnittelu- ja lupaprosesseilla.</li></ul>
7. Vesihuolto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaava ei ota kantaa vesihuoltoon, veden riittävyyteen tai sen tuottamiseen. Verkostoon liittyvät tarpeet alueen sisäisesti voidaan toteuttaa olemassa olevan verkoston mukaisesti, alueen ulkopuoliset mahdolliset järjestelyt toteutetaan erillisillä suunnittelu- ja lupaprosesseilla.</li></ul>
8. Hulevedet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaava ei ota kantaa hulevesijärjestelmiin. Hulevesiin liittyvät ratkaisut ja tarpeet voidaan toteuttaa olemassa olevan tilanteen ja olemassa olevien lupien mukaisesti. Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat hyväksytään, kun alueella käynnistyy rakennushankkeita. Tämä on kirjattu asemakaavan yleismääräyksiin.</li></ul>
9. Virkistys	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaava-alueella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.</li></ul>
10. Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan noin 60 vuotta. Alueelle on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alueen taloudellinen merkitys alueen työllistäjänä (suorat ja välilliset työpaikat), kuntatalouden ylläpitäjänä (verotulot) ja on merkittävä.</li> <li>• Asemakaavan positiivisista taloudellisista vaikutuksista merkittävin on se, että alue säilyy ja sitä voidaan kehittää teollisuusalueena. Jos kehittämisen mahdollisuuksia ei ole, koko alueen toiminta ja säilyminen ovat epävarmoja. Tässä tapauksessa taloudelliset vaikutukset ovat negatiivisia.</li> </ul>
11. Ihmisten elinympäristön viihtyisyys	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asemakaavan mahdollistamaa alueidenkäyttöä, ylläpitää ympäristön teollista elinkeinotoimintaa sekä edistää metsätalouden harjoittamista laajemmassakin mittakaavassa. Tältä osin asemakaavan vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen voidaan lukea positiiviseksi, koska se edesauttaa elämisen ja asumisen perustarpeita mahdollistaen työpaikkojen syntymisen sekä taloudellisen elinvoimaisuuden lisääntymisen.</li> <li>• Viihtyvyyden osalta suorat vaikutukset ovat vähäisiä, koska alue on jo teollisen toiminnan alue, eikä alueen virkistysarvoa voida pitää merkittävänä. Näin ollen alueen ulkonäköön ja sijaintiin liittyvät kysymykset ovat subjektiivisia ja muodostuvat pääasiassa maisemallisten vaikutusten kautta.</li> </ul>
12. Turvallisuus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alueelle sijoitettavia toimintoja ohjaa pääasiassa muut lupaprosessit, joiden reunaehdot ja vaatimukset määritetään kyseisten lupien yhteydessä.</li> <li>• Muilta osin asemakaava ei ota kantaa asioihin, joilla voisi katsoa olevan tekemistä turvallisuuden kanssa.</li> </ul>

### 7.1.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Päivitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

MRL 22 §:n mukaan Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1 aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2 merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai

3 valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon MRL:n 1 §:ssä säädetty lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetty alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- aluerakenteen taloudellisuuteen
- merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

aluerakenteen kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;	Aluerakenteellisesti asemakaavalla on sekä kansallinen (työllisyys ja elinvoima) että kansainvälinen merkitys (kauppa). Asemakaava tukee alueen säilymistä, kehittymistä sekä luo edellytyksiä uusien toimijoiden asettumiseksi alueelle. Näin ollen asemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tältä osin.
alueiden käytön kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;	Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan noin 60 vuotta. Alueelle on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut.  Alue on perinteinen teollisuusalue. Uusia alueita asemakaavassa ei oteta teolliseen käyttöön. Näin ollen alueidenkäyttö tukee nykyisen toiminnan kehittymistä, eikä vie tilaa muilta toiminnoilta. Näin ollen vaiheasemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tältä osin.
liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;	Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan noin 60 vuotta. Alueelle on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut.  Alue on perinteinen teollisuusalue ja alueen perusinfra on kunnossa ja mitoitus myös ympäristössä vastaa teollista tarvetta. Uusia alueita tai infraverkosta asemakaavassa ei osoiteta. Olemassa olevan infrastruktuurin tehokas käyttö ja hyödyntäminen voidaan turvata. Näin ollen vaiheasemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tältä osin.
merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen	Asemakaava-alue on voimakkaan teollisen toiminnan käytössä jo nyt. Ympäristöhaittojen osalta asemakaava-alueen mukainen toiminnan harjoittaminen edellyttää useita muita lupia, joita ei Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavassa säädetä. Näin ollen ympäristöhaittojen välttäminen tapahtuu asemakaavamääräysten kautta, jotka ohjeistavat ja asettavat vaatimuksia jatkosuunnittelulle.

## 8 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvonta.

**Finnish Consulting Group Oy**

19.1.2022

Lauri Solin

DI, YKS 402

## Mikkelin kaupunki

### Pelloksen asemakaava ja asemakaavamuutos

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan kyseessä olevan asemakaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Asemakaava koskee tilaa 491-537-39-2 (osa).

Asemakaavan muutos koskee 60. kaupunginosan (Ristiina) korttelia 323 (osa) sekä katu- ja liikennealueita sekä P-puistoaluetta ja AK-asuinaluetta Pellosniemen alueen 1. rakennuskaavasta.

## Asemakaava ja vireilletulo



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. Taustakartta: CGI LG-karttasarja.

Suunnittelualueeseen kuuluu Pellosniemen teollisuusalue. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 78 hehtaaria. Alue sijaitsee tiestöä pitkin mitattuna noin 7 km Ristiinan keskustasta etelään.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus. Maastokartta ja kiinteistöjaotus: MML



## Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun kohteena on Mikkelissä sijaitsevan UPM:n vaneritehdasalue. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja tulevaisuudessa:

- Määritellään alueen päämaankäyttötarkoitus vastaamaan käyttötarkoitusta (teollisuus)
- Tutkitaan ja järjestellään toiminta-alueita, rakennusalueiden ja tonttien rajoja
- Tutkitaan ja järjestellään kaava-alueen korkeusasemia
- Tutkitaan ja ratkaistaan rakennussuojelulliset asiat

## Suunnittelun nykytilanne

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

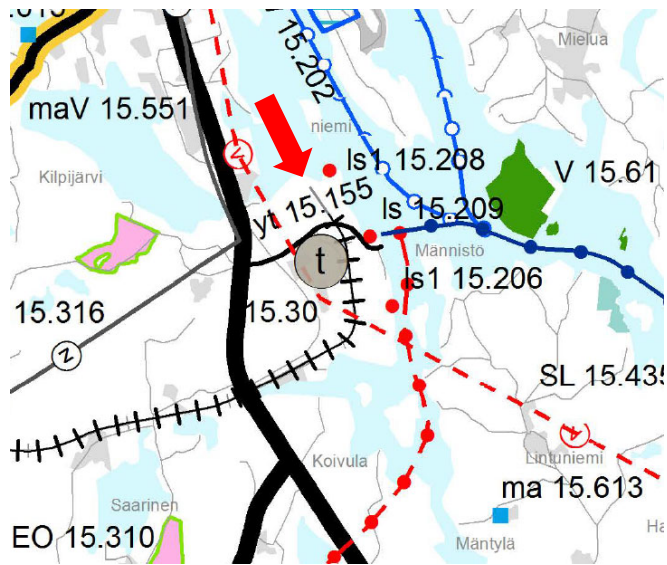
### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

- teollisuus- ja varastoalue (t 15.30 Pellos)
- uiton toimintapaikka (ls1 15.208 Pellos)
- yhdystie/katu (yt 15.155 Pellosniemi)
- yhdysrata/sivurata (yr 15.255 Mynttilä-Ristiina)

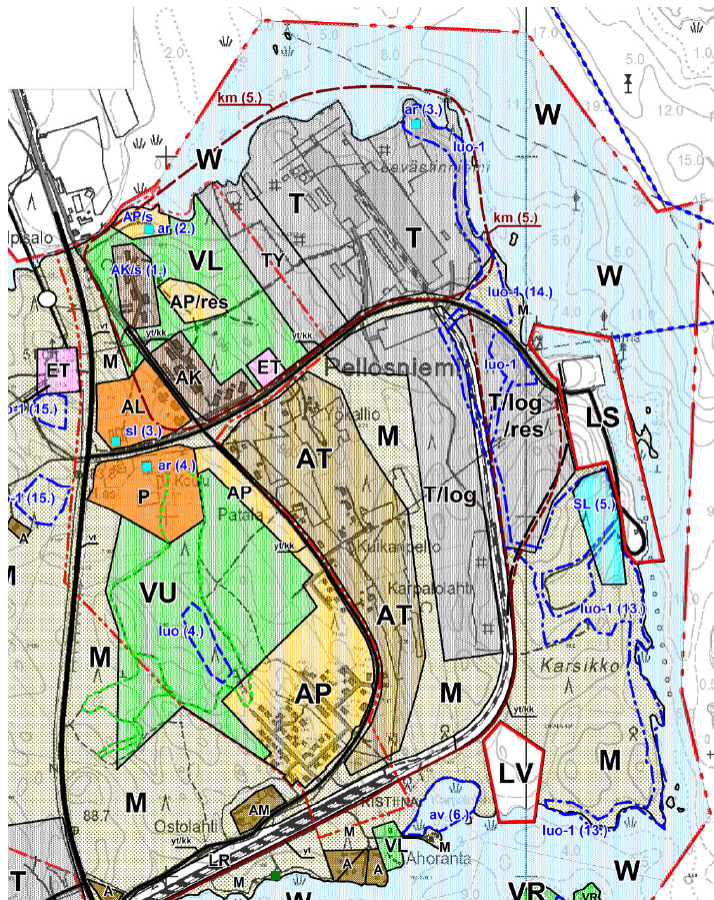


Kuva 3. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pelloksen osayleiskaava, joka on hyväksytty 24.3.2014. Osayleiskaavassa suunnittelualueella koskevat seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

- teollisuus- ja varastorakennusten alue (T)
- teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laajuudelle erityisiä vaatimuksia (TY)
- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue (T/log)
- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten reservialue (T/log/res)
- rautatieliikenteen alue (LR)
- Pientalovaltainen asuntoalue, reservi (AP/res)
- Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa (km)
- kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus (ar)
- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1)
- yhdystie/kokoojkatu (yt/kk)
- uusi yhdystie/kokoojkatu, vaihtoehtoinen linjaus katkoviivalla (T/log/res-alueella)

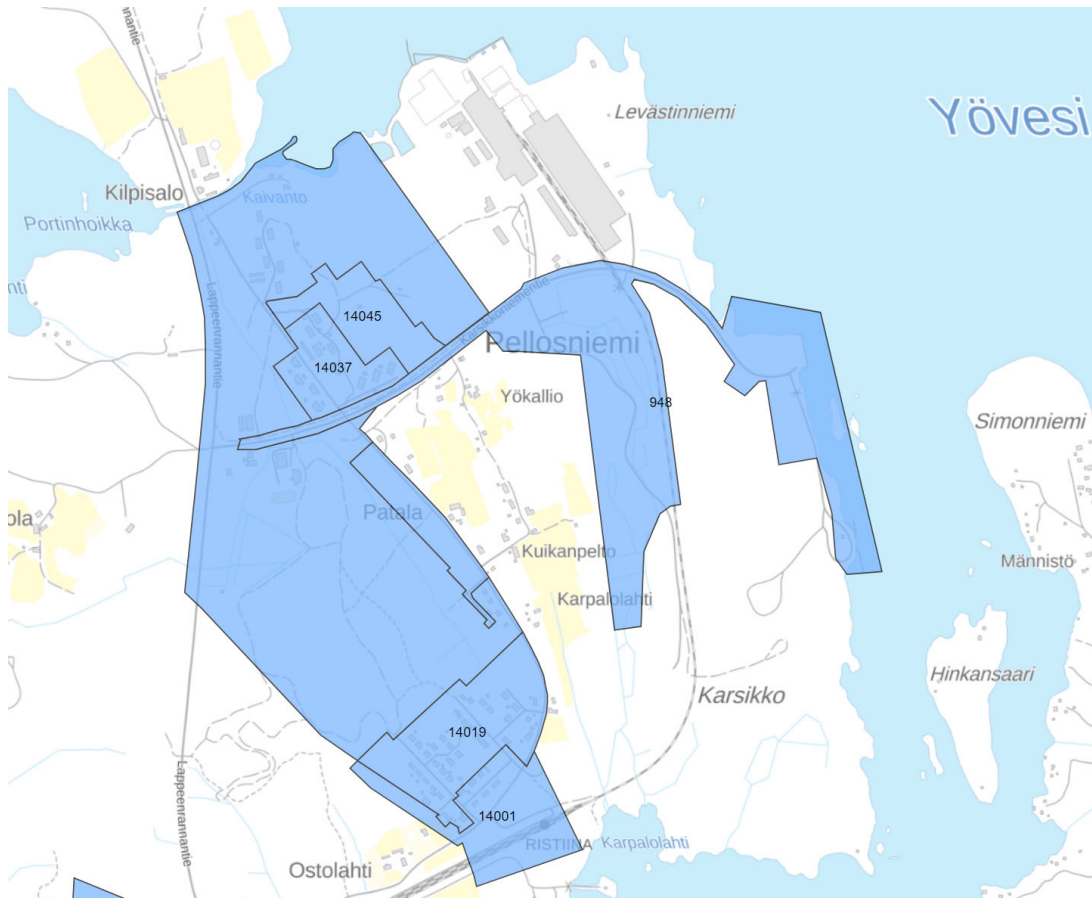


Kuva 4. Ote Pelloksen osayleiskaavasta.

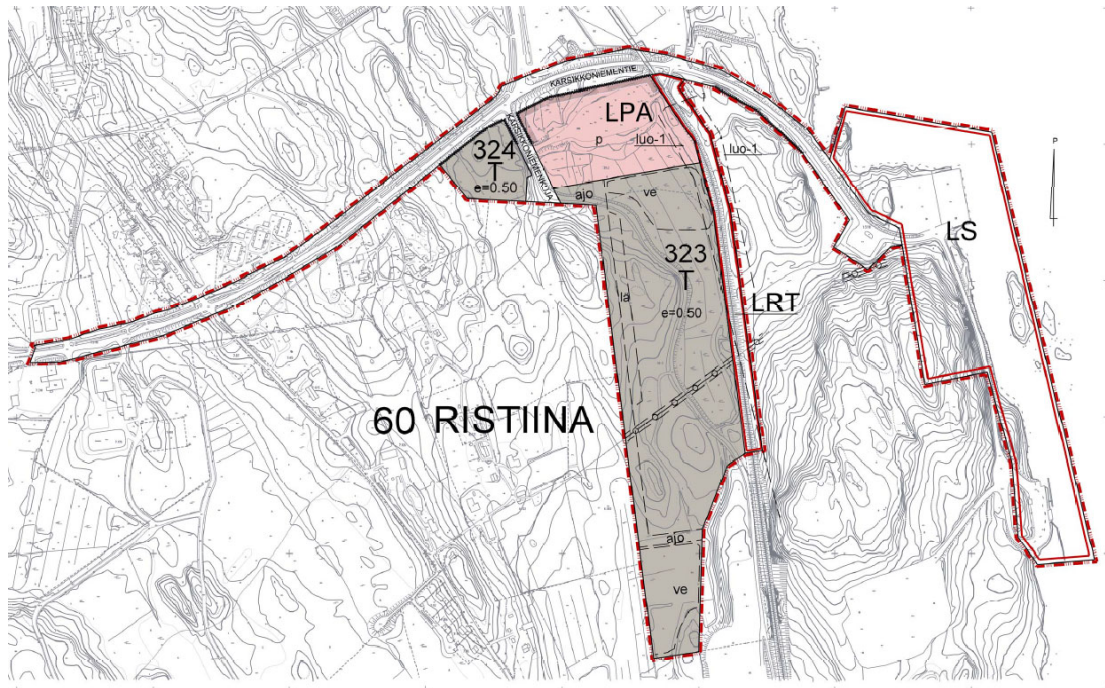
### Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavoitettua ja osin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaava, joka on hyväksytty 22.5.2017 ja länsiosassa Pelloksiemen alueen 1. rakennuskaava, joka on hyväksytty 16.8.1974.

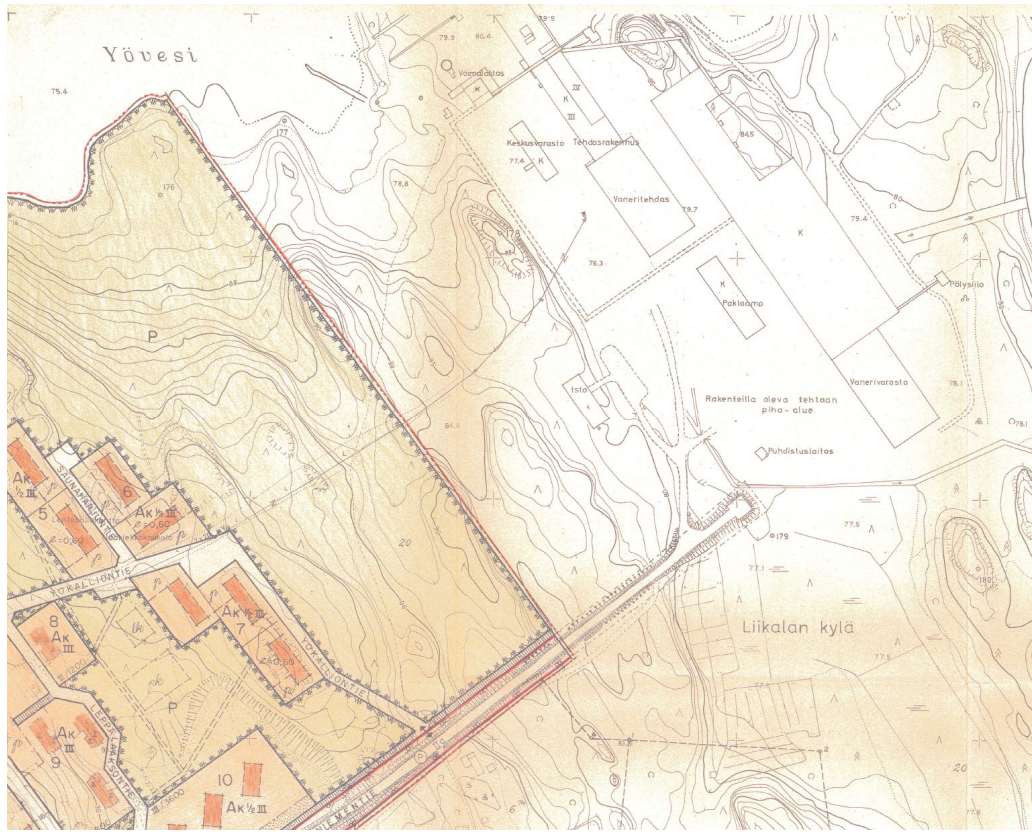
Pelloksiemen rakennuskaavassa suunnittelualueen länsireuna on osoitettu puistoalueeksi (P). Pelloksen asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), katualue sekä rautatiealue teollisuusraidetta varten (LRT).



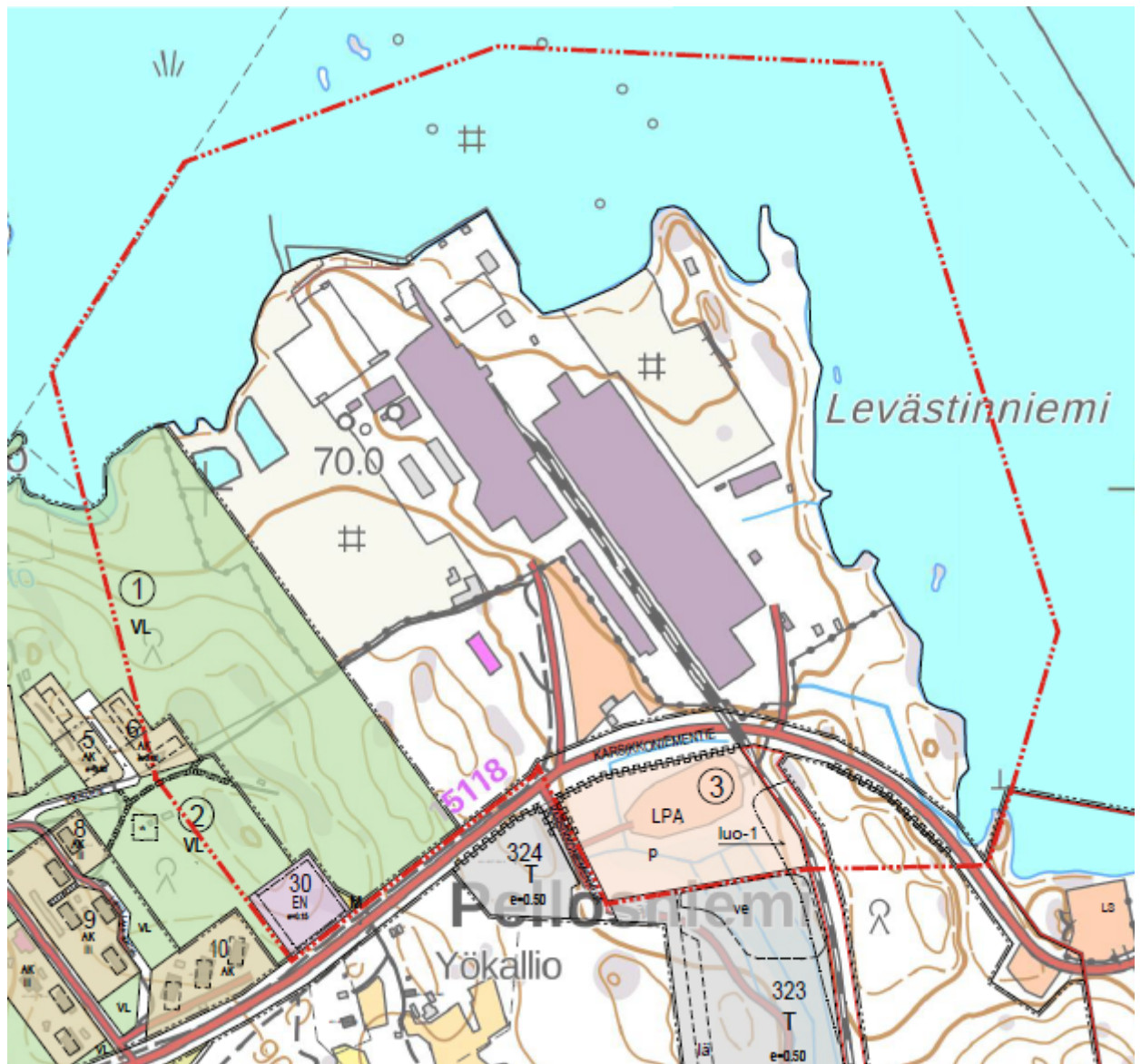
Kuva 5. Voimassa olevat asemakaavat. Mikkelin karttapalvelu.



Kuva 6. Ote Pellosen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaavasta.



Kuva 7. Ote Pellosniemen alueen 1. rakennuskaavasta.



Kuva 8. Ajantasa-asemakaava (asemakaavan ja asemakaavamuutoksen rajaus punaisella).

### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

### Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus.

## Asemakaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten edellyttämällä tavalla asemakaavan tarkoitus ja ohjausvaikutus huomioiden. Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- liikenteeseen
- luonnonympäristöön
- maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Lisäksi huomioidaan asemakaavan suhde voimassa oleviin asemakaavoihin, yleiskaavaan ja maakuntakaavoihin.

### Selvitykset

#### *Laaditut selvitykset:*

- Ympäristömeluselvitys, Pelloksen tehtaat (Promethor, 29.10.2019)
- RisLog, Pellosniemi, Ristiina, Meluselvitys (Ramboll 4.10.2012)
- Tuulivoimalapuiston ympäristömeluselvitys, Pellosniemi, Ristiina (Promethor 15.5.2012)
- Ympäristömeluselvitys, Pellosniemen Biohiililaitos (Akukon 6/2016)
- Ristiinan Pellosniemen tuulivoimalapuiston luontoselvitykset 2012 (T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen 15.3.2013)
- Ristiinan kuntakeskuksen seudun yleiskaava, eteläosan luontoselvitys 2011 (Enviro 30.11.2011)
- Ristiinan kirkonkylän osayleiskaavan ja Löydön kyläyleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola 18.10.2011)
- Rakennettavuusselvitys ja ympäristötekniinen tutkimus, Mikkelin kaupunki, Pelloksen alue (Ramboll 19.4.2016)

#### *Laadittavat selvitykset:*

- Liito-oraviin liittyvät selvitykset (maastokausi 2022)

## Osalliset ja vuorovaikutus

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

### Viranomaiset ja muut tahot

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
- Riihisaari - Savonlinnan museo
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Alueelliset energiayhtiöt
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset ja -seurat
- Kaupungin asianomaiset tahot (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus)

## Asemakaavan alustava aikataulu, kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistuminen

### Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtävälle 30 päivän ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle sekä internet-sivuille. Osallisilla on mahdollisuus tutustua vireillä olevaan kaavahankkeeseen, vaikutusmahdollisuuksiin kaavan osalta sekä ennakoituun aikatauluun. OAS:an voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä.

OAS on nähtävänä Mikkelin kaupunkisuunnittelun tiloissa ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/pellos-1005>

- kaavoituksen käynnistäminen ja OAS: 12/2021

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtävälle 30 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää asiasta mielipiteensä (MRA 30 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin kotisivuilla. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Valmisteluaineisto on nähtävänä Mikkelin kaupunkisuunnittelun tiloissa ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/pellos-1005>

- kaavan valmisteluaineisto nähtävillä: 1–2/2022

### Ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle 30 vuorokaudeksi kaupunginhallituksen esityksestä. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin kotisivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta (MRL 65 §). Kaava on nähtävänä Mikkelin kaupunkisuunnittelun tiloissa sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/pellos-1005>

- kaavaehdotus: 3–5/2022



## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. 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 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

- päätöksentekovaihe: 6–8/2022

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

## Yhteystiedot

### Mikkelin kaupunki

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Maaherrankatu 9–11, 50101 Mikkeli

sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)mikkeli.fi)

puhelin: 044 794 2525

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

Kaavaa laativa konsultti:

### FCG Finnish Consulting Group Oy

Lauri Solin, DI YKS 402

puh. 044 704 6281

[lauri.solin@fcg.fi](mailto:lauri.solin@fcg.fi)

# MIKKELIN KAUPUNKI

## PELLOSNIEMI

1:2000

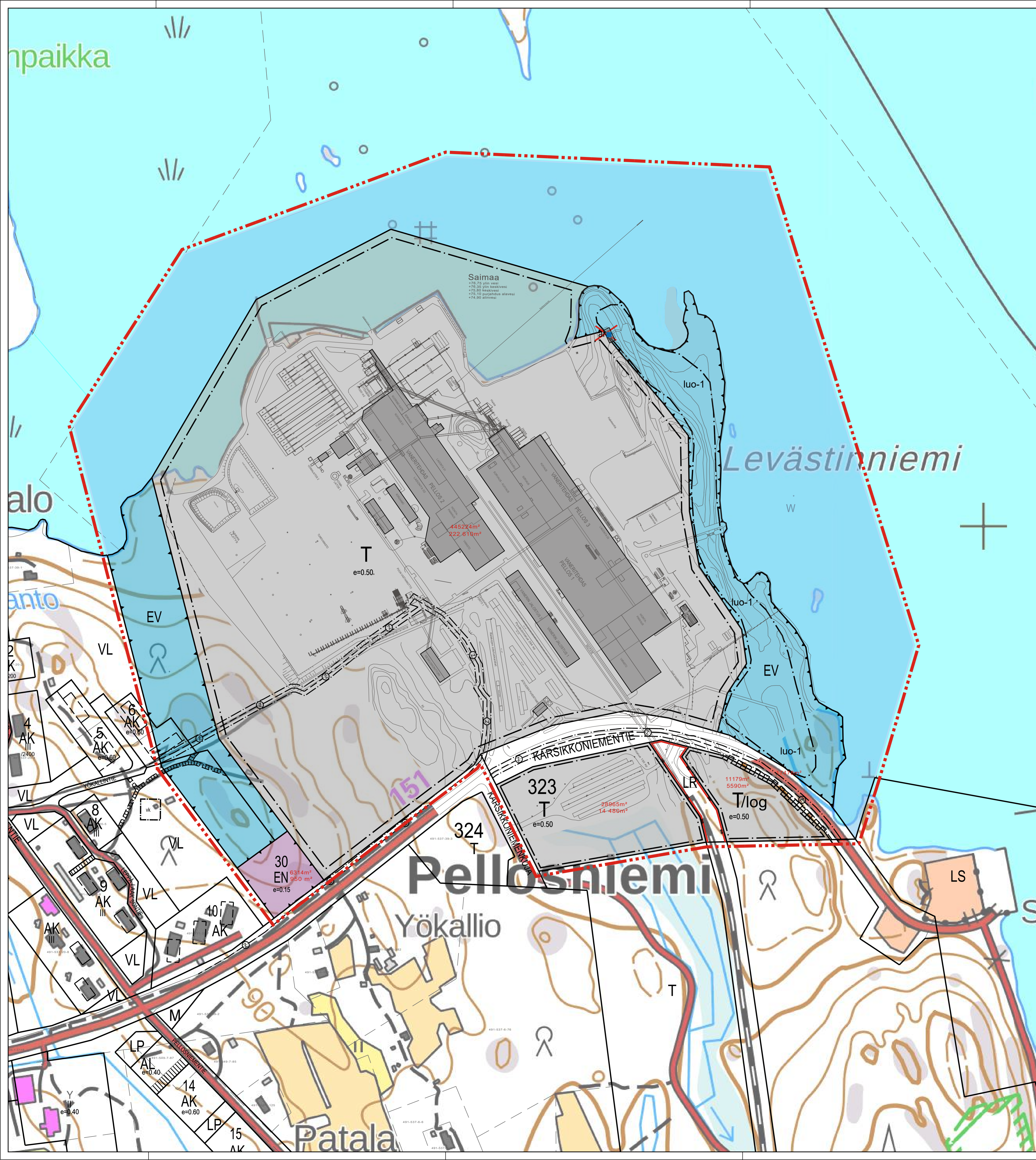
### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen, sekä niihin liittyvien apu- ja toimitiltojen tarpeisiin.  
Toimintotila-alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaa sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.
- /log** Teollisuus-, varasto- sekä logistiikkarakennusten ja -toimintojen korttelialue.
- LR** Rautatiealue.
- EN** Energiahuollon alue.  
Alueelle saa sijoittaa enintään 1,0 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen. Toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolella.  
Alue on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla. Rakennukset on pinnoitettava ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.  
Energialaitoksen ensimmäinen kerros tulee rakentaa maanpinnan alapuolelle.
- EV** Suojaviheralue.  
Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- W** Vesialue.
- 6 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 323** Korttelin numero.
- max+79.0** Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusala.
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  
Alueella havaitujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajotus. Liito-oravakohtien puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
- Ⓢ** 20kV sähköjohtolinjat (maakaapeli) ohjeellinen sijainti.
- KARSIKKONIEMIEN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- e=0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- ar** Poistuva rakennus.
- Katu.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Hulevesien hallinta ja käsittely**  
Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelytoteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamisen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.  
Alueelle on laadittava tonttikohdaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.
- Liikenne**  
Tie- ja katualueita sekä ajoyhteyksiä suunniteltaessa, tulee varmistaa olemassa olevien yhteyksien säilyminen ja kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen. Uusia liittymiä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät näkemät.
- Johtolinjat ja muut teknisen huollon verkot** tulee toteuttaa siten, että niiden laitteistot, pylväät yms. sijoitetaan huomioiden tien liikenneturvallisuus ja näkemät.
- Autopaikkoja on rakennettava** todellista tarvetta vastaava määrä.
- Yhdyskuntatekninen rakentaminen**  
Muuntamoiden sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden rakentaminen on sallittu suojaviheralueilla.
- Rakentamista koskeva yleismääräys**  
Rakenteissa ja rakentamisessa voidaan käyttää puhtaita maita, stabiloituja massoja tai soveltuvia jättemateriaaleja ympäristönsuojelulain mukaisesti. Rakenteet toteutetaan niin, että ne eivät estä alueen käyttöä kaavan salliman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Kaupunginhallitus	
ehdotus nähtäville	
luonnos nähtäville	
vireille tulo	
2021	
MIKKELIN KAUPUNKI	Mittakaava
PELLOSNIEMI	Koordinaatisto
	1:2000 TM35
FCG	
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy FCG Aikahenkilöstö Osmonitie 34, PL 950 00600 Helsinki Puh. 01040900 www.fcg.fi	
Suunnittelusala, työnnumero ja piirustuksen numero	
YKS	P44879 LUONNOS
Päiväys 19.1.2022	Piirt. J. Alatalo
Pääsuunn. Lauri Solin, DI YKS-402	Tarkastaja
Hv. Pauli Santala, palvelualueen johtaja	Yhteyshenkilö Lauri Solin



"Pellos asemakaava ja asemakaavan muutos" saadut ja lausunnot ja mielipiteet osallistumis ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2021- 19.1.2022

**POHJOISSAVON ELY-KESKUS Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue**

Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Pelloksen asemakaavan ja asemakaava muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Asemakaava koskee pääosin nykyistä UPM:n vaneritehdasaluetta.

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja tulevaisuudessa. Alustava kaavarajaus sijoittuu pääosin Karsikkoniementien pohjoispuoliselle alueelle, mutta ulottuu myös pieneltä osin Karsikkoniementien eteläpuolelle. Karsikkoniementie on siirtynyt Mikkelin kaupungin kaduksi 12.6.2020 tehdyllä kadunpito päätöksellä, jonka yhteydessä maantie on lakannut.

ELY-keskus huomauttaa, että Mikkelin kaupungin tulee saattaa pikimmiten kiinteistö tiedot ajan tasalle Karsikkoniementien kiinteistön osalta lohkomalla lakanneen maantietäalueen kiinteistö (491-895-1-5118) esimerkiksi katualueeksi. ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi

**Etelä-Savon Pelastuslaitos**

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi

**Järvi-Suomen Energia**

Järvi-Suomen Energialla on kyseisellä kaavamutosalueella sähköverkkoa. Sähköverkon rakenteena on sekä ilma- ja maakaapelia. Mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähköverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi

<p><b>Savonlinnan kaupunki – Savonlinnan museo Pelloksen asemakaava ja asemakaavamuutos OAS, Mikkeli</b></p> <p>Mikkelin maankäyttö ja kaupunkirakennusyksikkö on pyytänyt Savonlinnan museon lausuntoa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Pelloksen vaneritehtaan alueella Ristiinassa.</p> <p>Pelloksen tehdasyhdyskunta tehdas-, palvelu ja asuntoalueineen on rakentunut 1960- ja 1970-luvuilla. Kokonaissuunnitelman mukaan rakennetun metsälähiötyypisen sivutaajaman kaikesta arkkitehtuurisuunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen vuoden 1970 alkupuolelle saakka. Tehdasalueella on ollut rakentamista myöhemminkin.</p> <p>Pelloksen osayleiskaavassa (2014) suunniteltu alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T). Tehtaan edustussauna on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennukseksi (ar), ja tehdasalue asuinalueineen Karsikkoniementien pohjoispuolella Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaksi, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa (km).</p> <p>Pelloksen alue on huomioitu Ristiinan kirkonkylän osayleiskaavassa ja Löydön kyläyleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä. (Ahola 2011). Alue on myös Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa, mutta esim. edustussaunan kohdeinventointi on vaillinainen. Asemakaavaa varten suunnitellun alueen rakennuskannasta tulee tehdä tarkempiselvitys ja edustussauna inventoida.</p> <p>Alueella ei ole tarpeen tehdä arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia.</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine:</b>  Merkitään tiedoksi. Selvitystöitä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>