

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



RISTIINAN KUNNANVIRASTO ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	19.5.2021
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	22.2.2022 §35
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI NÄHTÄVILLÄ	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



Tiivistelmä:

Tausta:

Kohteena on entisen 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).

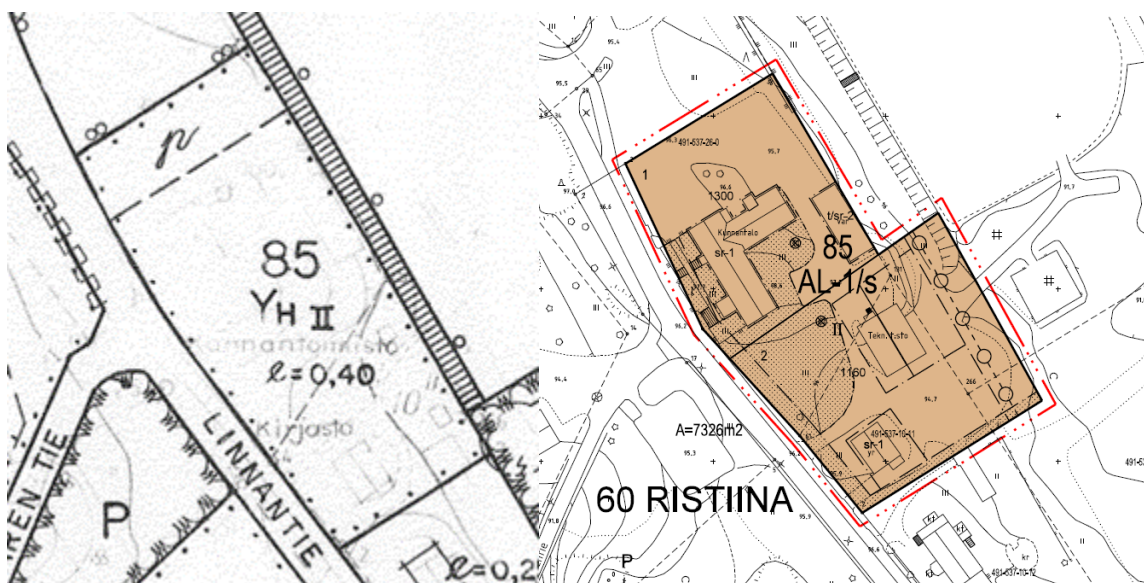
Tavoite:

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 asuin-, toimisto, ja liikerakentamisen korttelialue (AL-1). 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 kaksi rakennusta, t/sr-2 merkinnällä yksi rakennus ja erillisellä merkinnällä kaksi puuta. Lisäksi alueelle osoitetaan istutettavat alueenosat ja sitova alue maanalaiselle johdolle.

Rakennusoikeus muunnetaan tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, eikä rakennusoikeus alueella oleellisesti muutu.



Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Ympäristön tila, luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Palvelut.....	10
3.1.5	Virkistys	10
3.1.6	Liikenne	10
3.1.7	Melu.....	11
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö	11
3.1.9	Muinaismuistot	13
3.1.10	Tekninen huolto.....	13
3.1.11	Sosiaalinen ympäristö	14
3.1.12	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
3.3	Kaavallinen tilanne.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavas suunnittelun tarve.....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset.....	19
4.3.2	Vireilletulo.....	19
4.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.4.2	Asemakaavaratkaisun vaiheet.....	20
	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.2	Mitoitus	22
5.3	Palvelut.....	22
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet	22
5.5	Aluevaraukset.....	22
5.6	Kaavan vaikutukset.....	23

5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön	23
5.6.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä asumiseen.....	23
5.6.4	Muut vaikutukset.....	23
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	24
5.8	Ympäristön häiriötekijät	24
5.9	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
5.10	Nimistö	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24

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 virkistyspalvelualueetta 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 karttaa asemakaavanmuutoksesta.

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 19.5.2021. 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-aluetta ja pohjoisosassa parkkialuetta. Alueella sijaitsee muutamia suuria puita.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 7326 m2. Voimassa olevan kaavan mukaan alue on hallinto-

ja viristorakennusten 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

Suunnittelualueen 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.

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.

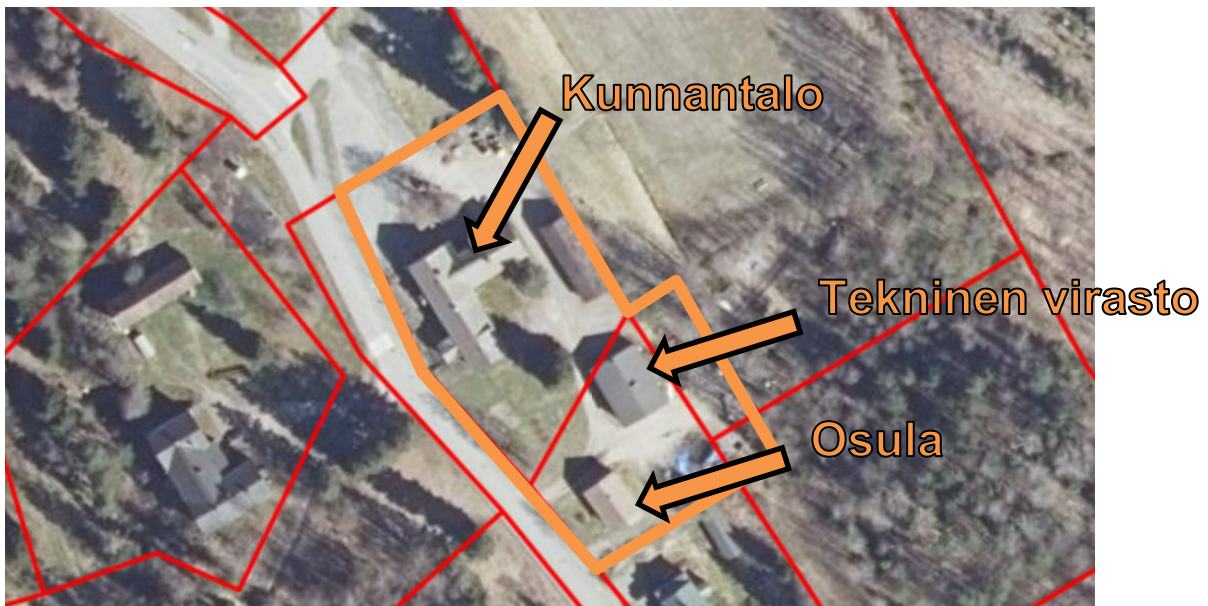
Suunnittelualue ei ole merkittävässä asemassa alueen kokonaisuudessa, mutta lähimaisemassa alueella on merkitystä sen sijaitessa Linnankadun varrella. Kaavan myötä maisema- ja kaupunkikuva ei oleellisesti muutu, sillä suunnittelualue on rakentunutta aluetta. Entiseen puistoon laajeneva alue sijoittuu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



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 varistorakennus. 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.



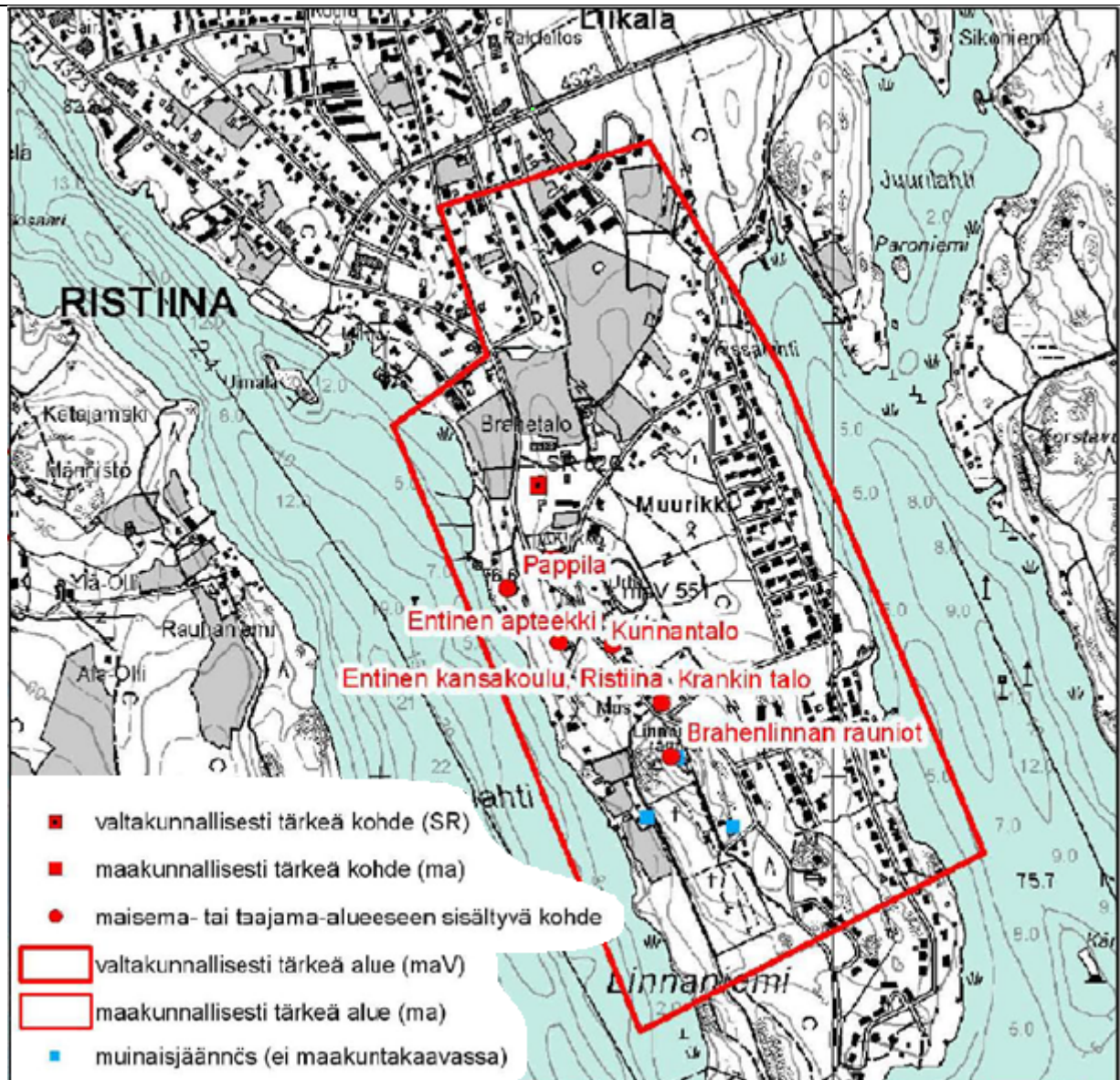
Kuva 10. Ote väyläviraston liikennemääräkartasta, vuoden 2020 keskimääräinen liikenne. Suunnittelualue on osoitettu punaisella nuolella.

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.

Kuisteista 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 apteekkari 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 rinteen reunalla. Koulun ja pitkän ulkorakennuksen rajaama piha aukeaa raitille päin. Arkkitehtonisesti hyvin säilynyt puukoulu edustaa varhaista maalaiskansakoulurakentamista. 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

3.1.14 Maanomistus

Kaupunki omistaa kiinteistön 491-537-26-0, jolla sijaitsee Ristiinan vanha kunnantalo. Kiinteistö 491-537-10-11, jolla Osulan rakennus ja vanha tekninen virasto sekä määräala kunnantalon kiinteistöstä on myyty ennen kaavoitustyön aloittamista yksityiselle taholle.

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 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.



kuva 15. 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.

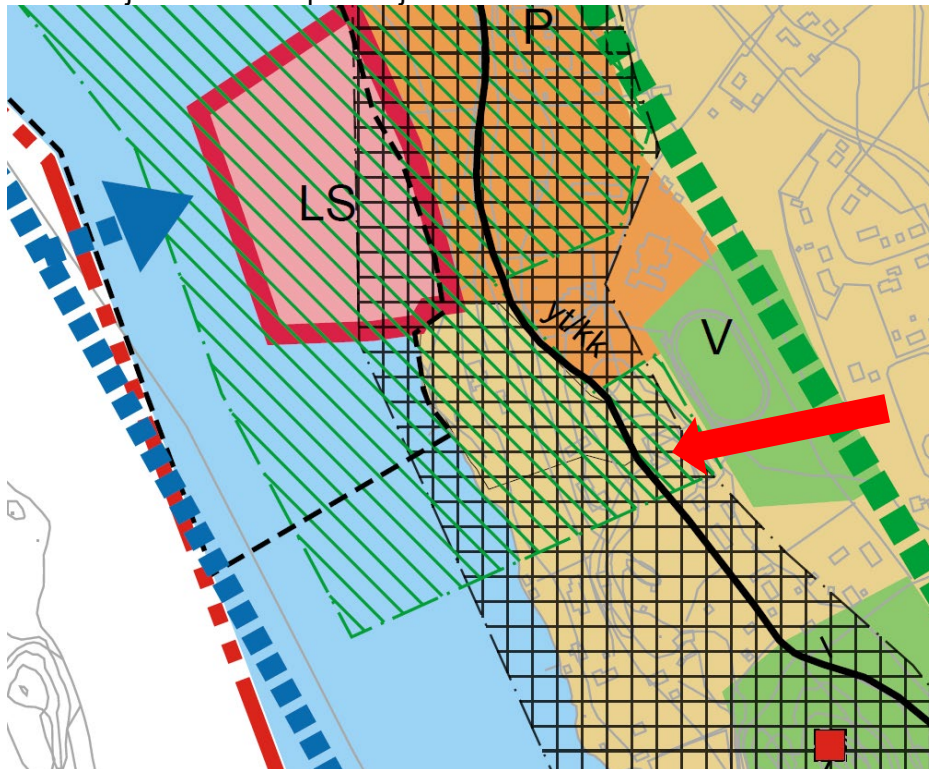
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositus

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

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

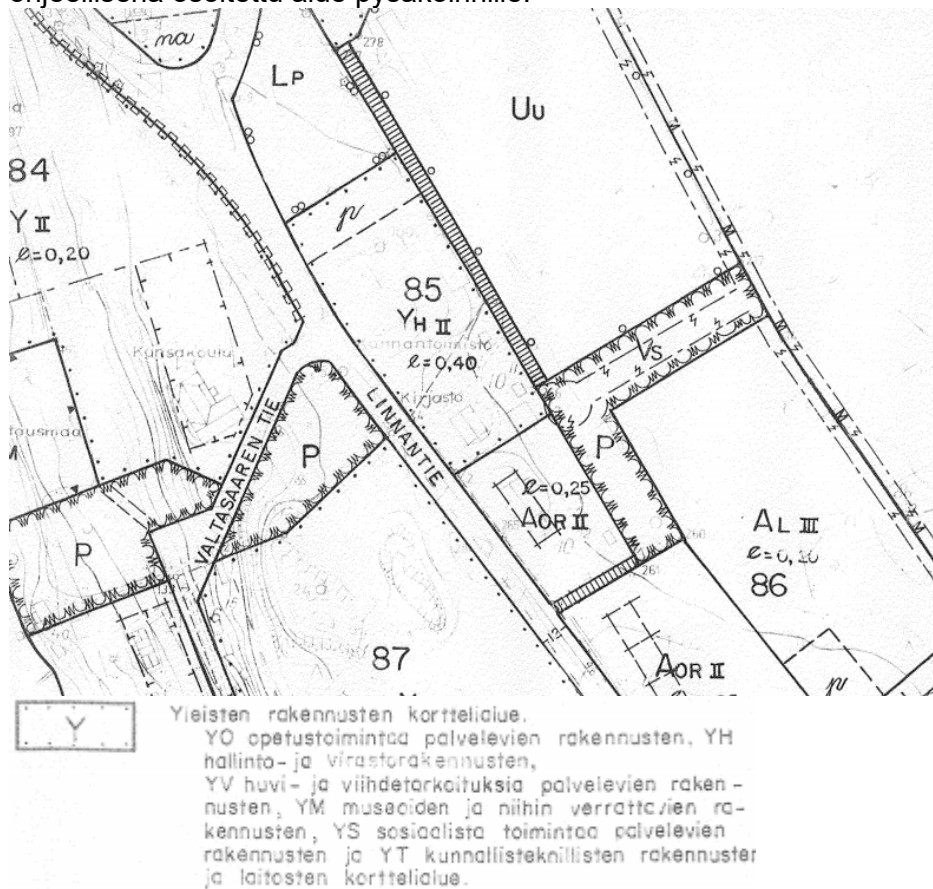
Yleiskaavaan liittyvän selostuksen mukaan alueella sijaitsevaan ns. Osulan rakennukseen liittyy kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus on esitetty kulttuuriympäristöselvityksessä olevan osa

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.*

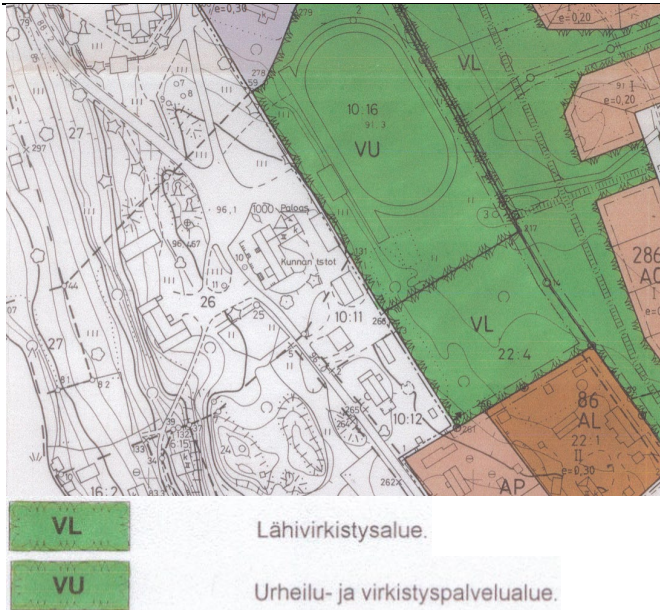
Voimassa oleva asemakaava

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

Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on 0.4, joka laskennallisesti johtaa noin 2600 kerrosalaneliön rakennusoikeuteen. Korttelialueen pohjoisosaan on ohjeellisesti 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 nähtävälle 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
 - Savonlinnan maakuntamuseo
 - 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.

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. 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 kaavahahmotelmiseen oli nähtävillä 19.5.2021-18.6.2021

Kaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 23.2.2021



Kuva 23. Kaavaehdotuskartta

Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuoksessa 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.

Kaavamuuos 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 m².

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 2460 k-m².

Alueen suurin sallittu kerrosluku on 2 (II).

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus /m ²	Pinta-ala/m ²
AL	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue	2460 k-m ²	7326
Yhteensä		2460 k-m²	7326 m²

Asemakaavamuuoksen mitoitustiedot on esitetty tarkemmin liitteessä 4.

Korttelialueen autopaikkavaatimus asuintiloille 1 ap / 75 k-m², liiketiloille 1 ap / 50 k-m² ja toimisto- ja palvelutiloille 1 ap / 70 k-m².

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 mahdollisuuksien mukaan 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.

t/sr-2

Suojeltava talousrakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman painavaa perusteltua syytä. Muutos-, uudisrakennus- 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 luonnonympäristöön.

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 15.2.2022 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Ville Nykänen
kaavoitusinsinööri

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33

50101 Mikkeli

puh. (015) 1941, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

19.5.2021

MliDno-2021-1685 (10 02 03)

Asemakaavan muutos 60. kaupunginosan (Ristiina) korttelissa 85 / Ristiinan kunnantalo

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lain 62 §:n nojalla alueen maanomistajilla ja muilla 6 §:ssä tarkoitetuilla tahoilla (osallinen) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavan muuttamisesta otsikossa mainitulla alueella.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta alueen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Toiminnot ovat tarkoitus kaavatyöllä sovittaa luontevaksi osaksi kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus saada lautakunnan käsiteltäväksi syksyllä 2021 ja hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2021.

Liitteeksi on oheistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 18.6.2021 klo 15 mennessä.

Tietoa asemakaavoituksesta:

** Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen: p. 044 794 2525*

** Kaavoitusinsinööri Ville Nykänen: p. 040 129 4114*

** Suunnitteluavustaja Lea Torn: p. 044 7942514 kartta-aineisto, kaavaselistukset*

** Toimistosihteerin Kirsi Avelin: p. 040 1294792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto*

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

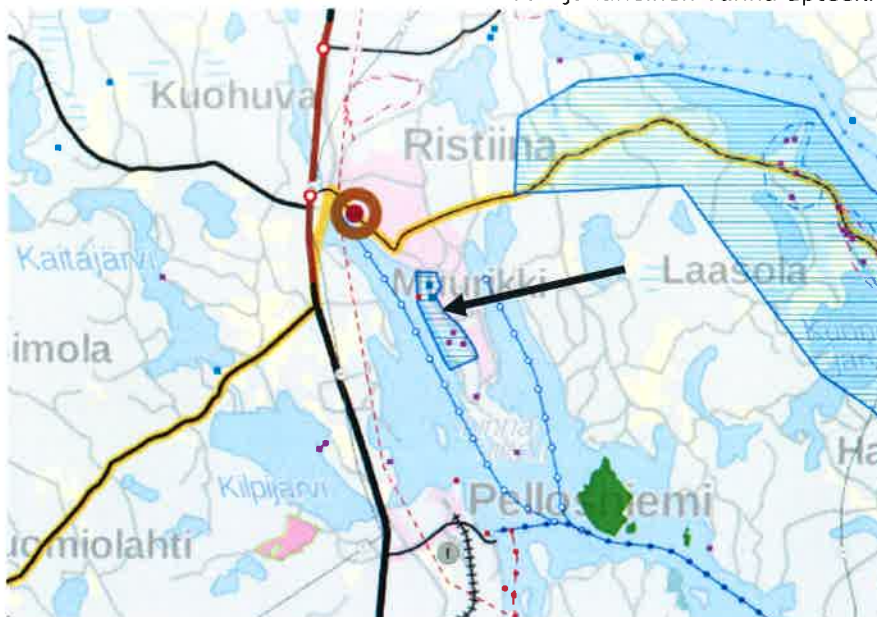
Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee entinen Ristiinan kunnantalo, tekninen virasto ja viraston pihapiirissä sijaitseva Osulan rakennus. Alue on osa Ristiinan RKY-alueisiin kuuluvaa vanhaa keskustaa.

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.

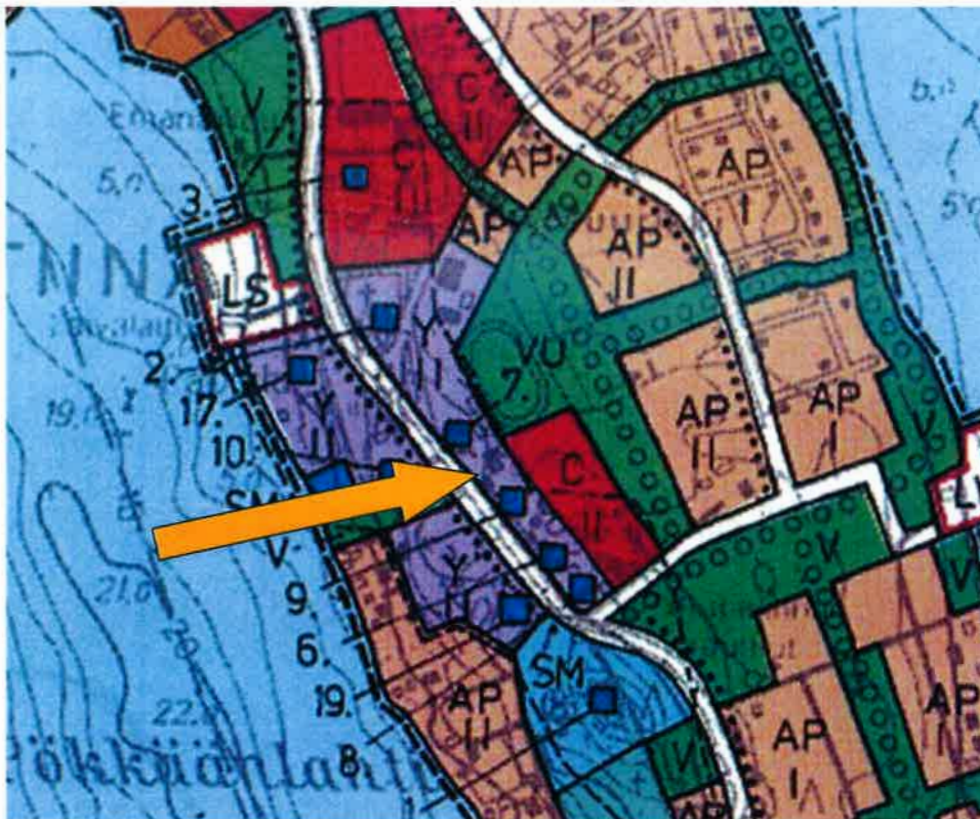
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositus

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

3.2 Yleiskaava

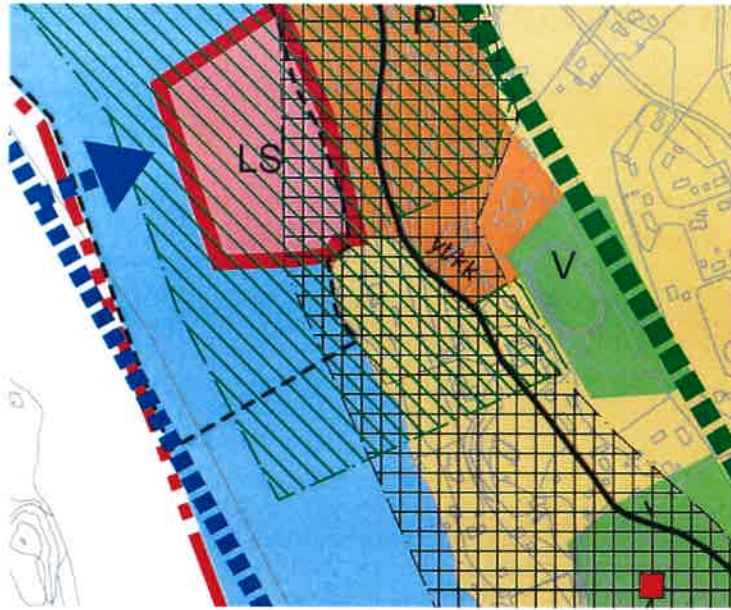
Alueella on voimassa vuonna 1993 hyväksytty Kirkonkylä-Pellosniemi osayleiskaava. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu oranssilla nuolella. Kaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (Y), suurin kerrosluku on 2 (II) ja entinen kunnantalo on merkitty suojelukohteeksi (numero 7.).



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.*



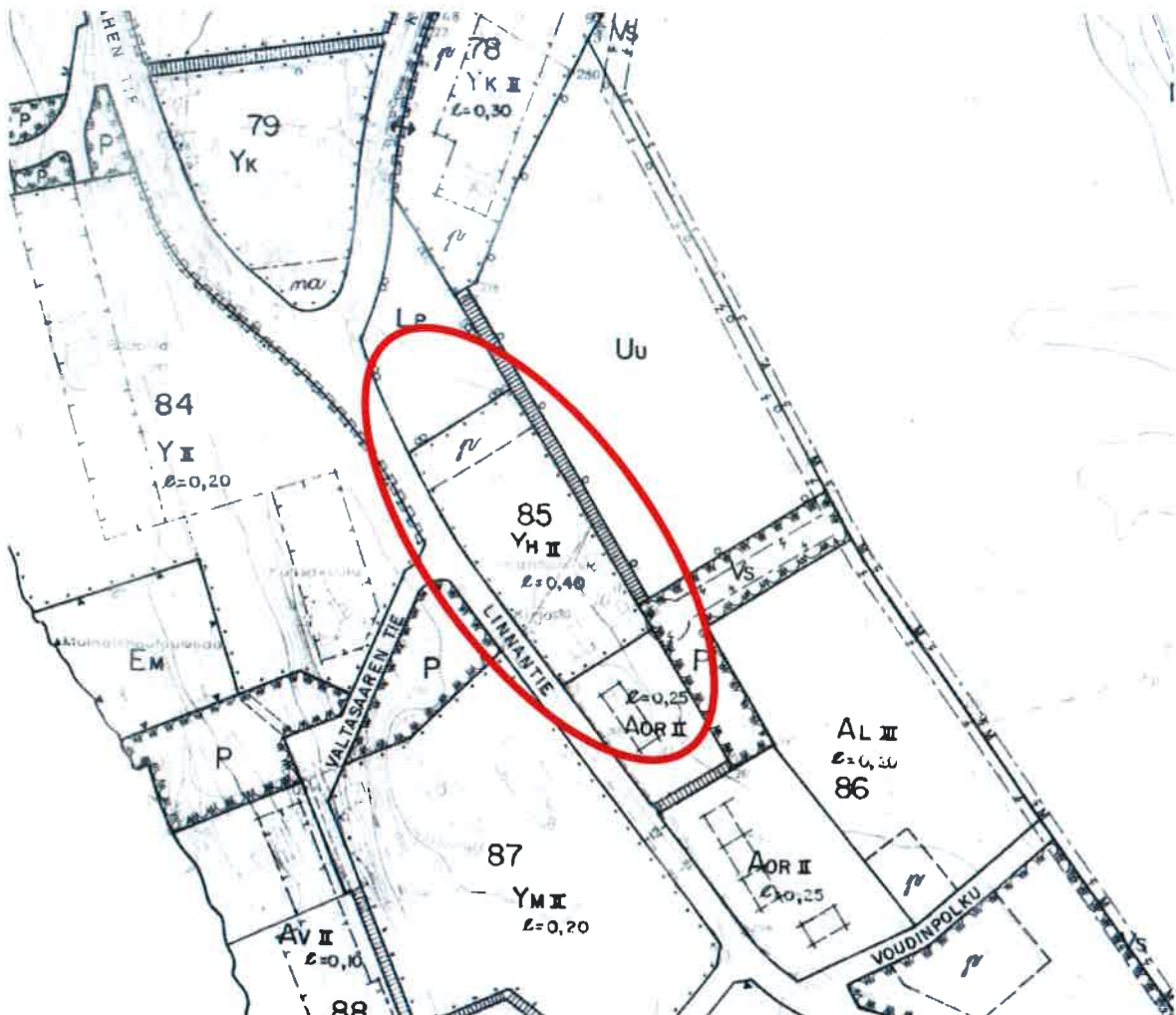
Alueen nykyinen rakennuskanta, suunnittelualueeseen kuuluvat rakennukset ympyröity



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-m².



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

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöistä 491-537-10-11 sekä määräala kiinteistöstä 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).

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. Saatua 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

KAAVAN VALMISTELIJA

Ville Nykänen

kaavoitusinsinööri

p. 040 129 4114

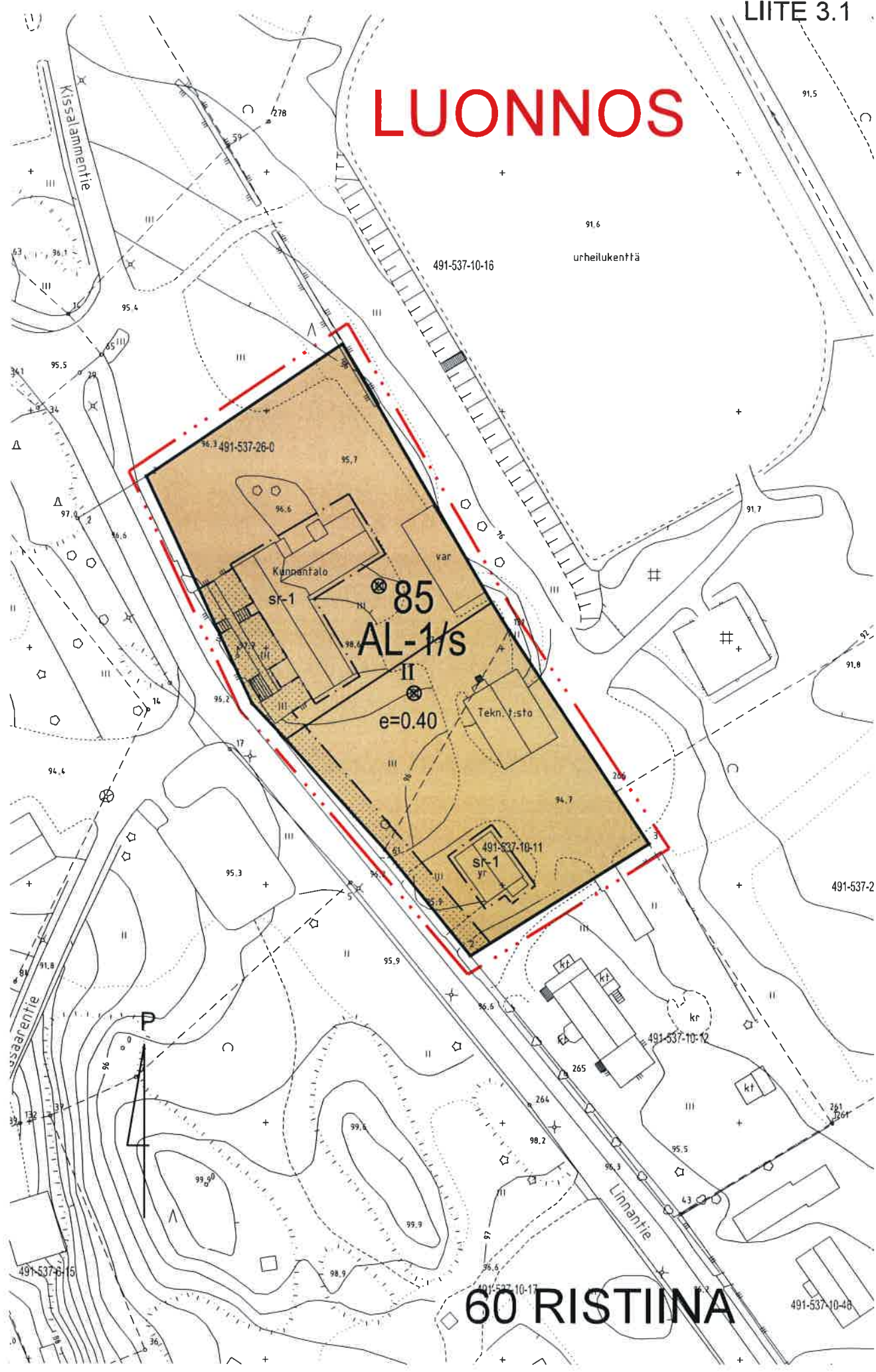
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

993







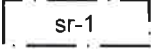
LUONNOS

60. RISTIINA, KORTTELI 85 (OSA), RISTIINAN KUNNANTALO



60 RISTIINA

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa ajoneuvojen korjaamotoiminta sallitaan.
	Piha-alueiden kunnossapidossa ja rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäröivään kulttuuriympäristöön soveltumiseen ja siisteyteen.
	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.
60	Kaupunginosan numero.
RIS	Kaupunginosan nimi.
85	Korttelin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.
⊗	Säilytettävä puu.
s	Alueen osa, jonka puusto ja maastomuodot tulee säilyttää.

Yleismääräykset:

AUTOPAIKAT

- 1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
 - Asuintilat 1 ap / 75 k-m².
 - Liiketilat 1 ap / 50 k-m².
 - Toimistot ja palvelut 1 ap / 70 k-m².
- 2 § Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

- 11 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.
- 12 § Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

HULEVESIEN KÄSITTELY

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

YLEISTÄ

- 17 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
- 18 § Alueella tapahtuvista rakennushankkeista tai muista aluetta muokkaavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto kaupunkisuunnittelusta ja alueelliselta vastuumuseolta.
- 20 § Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

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

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3.4

1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 60. kaupunginosan,
Ristiinan korttelin 85 osaa (YH).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
60. kaupunginosan (Ristiinan) korttelin 85
osan tontit 1 ja 2.

LUONNOS

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN
54A §:N VAATIMUKSET.

MIKKELI . . .2021

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ

JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

V.N.

V.N.

VIREILLE TULO

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

NÄHTÄVILLÄ

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELI 14.5.2021

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ

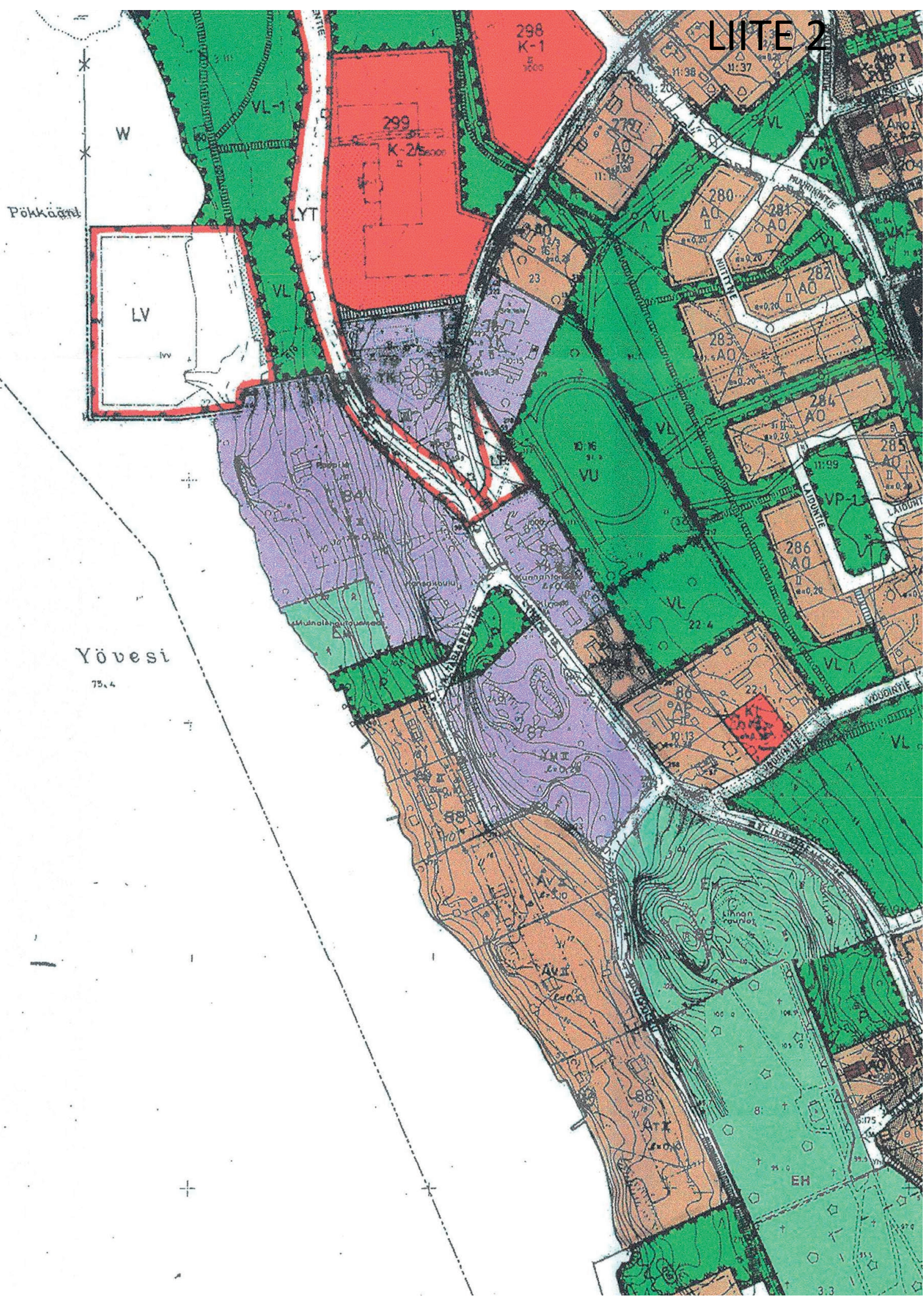
KALLE RÄINÄ

NUMERO

993

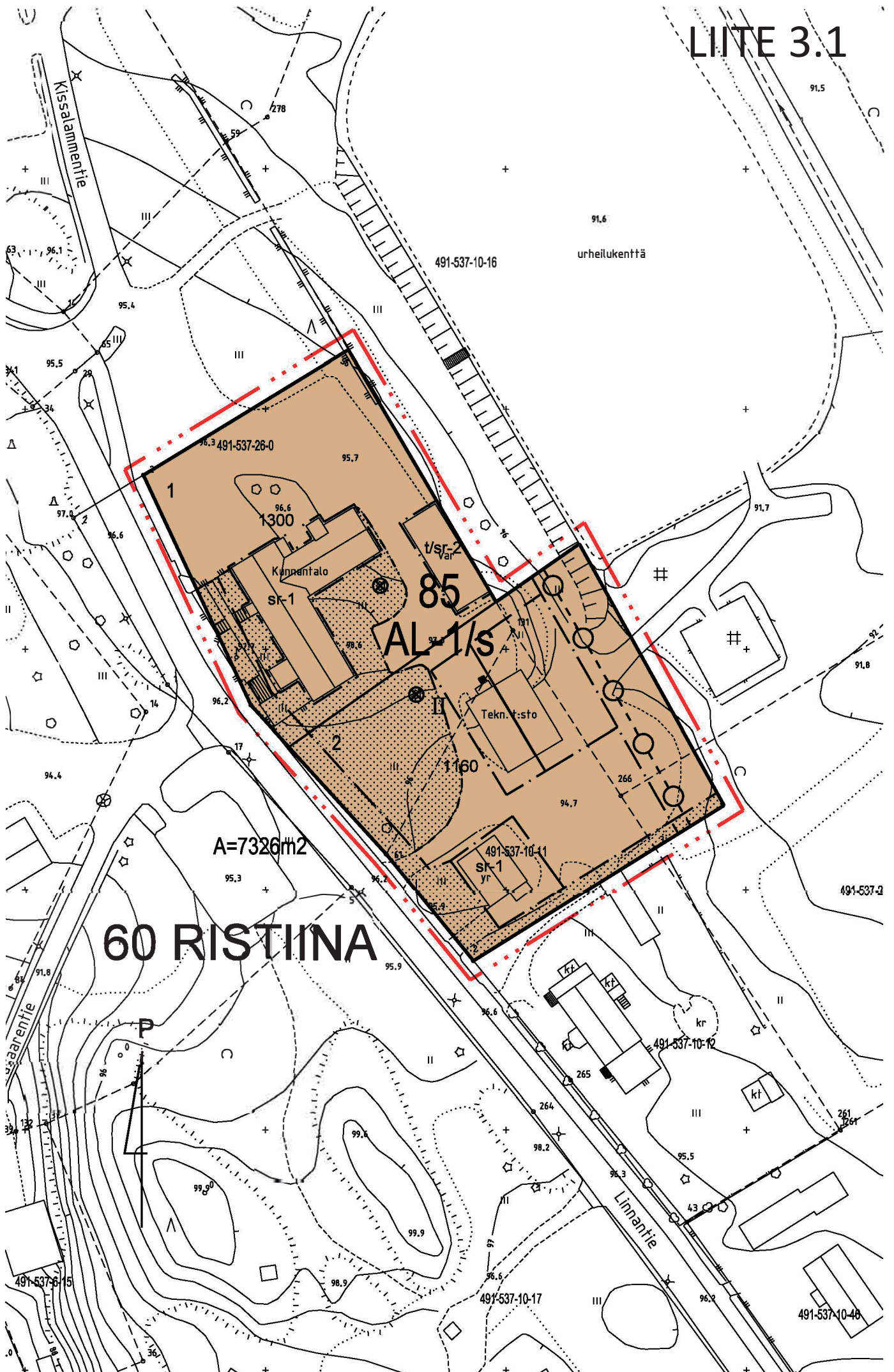
LIITE 3

DNRO 2021-1685



993

60. RISTINA, RISTIINAN KUNNANTALO



60 RISTINA

A=7326m²

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



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 mahdollisuuksien mukaan 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.



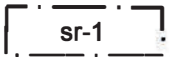
Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen tontin raja.



Rakennusala.



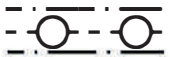
Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



Suojeltava talousrakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman painavaa perusteltua syytä. Muutos-, uudisrakennus- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



Rakennuksen harjasuunta.



Johdolle varattu alueen osa.

60
RIS

Kaupunginosan numero.

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-m².
- Liiketilat 1 ap / 50 k-m².
- Toimistot ja palvelut 1 ap / 70 k-m².
- 2 § Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

- 11 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m² asuinkerrosalan 100 m² 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 perustamistavasta. 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.
- 20 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 60. kaupunginosan,
Ristiinan korttelin 85 osaa (YH),
urheilu- ja virkistysaluetta (VU)
sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
60. kaupunginosan (Ristiinan) korttelin 85
osan tontit 1 ja 2.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN
54A §:N VAATIMUKSET.

MIKKELI . 2021

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ

JUKKA PIISPA

VIREILLE TULO

19.5.2021

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

22.2.2022 §35

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

NÄHTÄVILLÄ

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

V.N.

V.N.

MIKKELI 15.2.2022

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ

KALLE RÄINÄ

NUMERO

993

LIITE 3

DNRO

2021-1685

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

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

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

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

Alamerkinnot

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	1600		
Asemakaava	3	1600		
Ei-asekaava				

LIITE 5

Ristiinan kunnantalon asemakaavasta saadut lausunnot OAS ja luonnoskartasta	
<p>1. Savonlinnan maakuntamuseo, 9.6.2021</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 kaavamerkinän 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>2. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualue, 4.6.2021</p> <p>2.1 Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset jäänevät vähäisiksi. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi</p>
<p>3. Telia Finland Oyj, 31.5.2021</p> <p>3.1 Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi</p>
<p>4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 17.6.2021</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>5. Yksityinen henkilö</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 synty- misen.</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 koskevissa 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>