

1033

**RISTIINAN UIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
ASEMAKAAVAN SELOSTUS**

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	29.5.2024
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	10.12.2024 §137
NÄHTÄVILLÄ	18.12.2024-20.1.2025
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	18.2.2025 §16
LAINVOIMAINEN	

Nea Nykänen

Kaavoittaja, puh. 040 615 3230

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

PL 33, 50101 MIKKELI



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelun oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus.....	17
3.2 Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	20
4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
4.4.4 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet	20
4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	21
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus.....	25
5.1.2 Palvelut	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	25
5.3 Aluevaraukset.....	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.4 Kaavan vaikutukset	28
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	33
5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset	33
5.7 Nimistö	37
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 39

6.3 Toteutuksen seuranta..... 40

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen muutos koskee Mikkelin 60. kaupunginosaa Ristiinan korttelia 26, osaa korttelista 82, sekä katu-, venesatama-, vesi- ja virkistysalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin 60. kaupunginosassa Ristiinassa. Kokonaispinta-alaltaan noin 8,8 hehtaarin suuruinen alue ulottuu Brahentien, Kyläkujan ja Sikosaaren alueelle. Suunnittelualueeseen sisältyy myymälärakennusten korttelialue-, osa erillispientalojen korttelialueesta-, lähivirkistysalue-, venesatama- ja uimaranta-alue Sikosaaressa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on "Ristiinan Uikkala".

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää kaavallisia käyttötarkoituserkintöjä ja määräyksiä niin, että ne vastaavat alueen olemassa olevaa tilannetta ja tarpeita. Lainvoimaisessa kaavassa oleva asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue osoitetaan myymälärakennusten korttelialueeksi.

Katuaukio- tai torialue on tarkoitus muuttaa osittain virkistysalueeksi-, myymälärakennusten korttelialueeksi-, sekä erillispientalojen korttelialueeksi, jotta ne vastaavat alueen nykyistä tilaa ja maanomistusta.

Alueelle osoitetaan katu-, venesatama- ja uimaranta-alue saareen olemassa olevan tilan mukaisesti. Lisäksi alueelle on tarkoitus osoittaa uusi leikkipaikka ja ottaa käyttöön hulevesien imeytysalue, sekä osoittaa alueelle rakennusoikeutta, jotta se voi kehittyä monipuolisemmaksi ja vetovoimaisemmaksi kokonaisuudeksi.

Tavoitteena on säilyttää alueen vahvuudet virkistysmahdollisuuksien osalta samalla, kun luodaan uusia kaupallisia mahdollisuuksia.

Yksityisten kiinteistönomistajien ja kaupungin välille laaditaan maankäyttösopimukset.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta
4. Tilastolomake
5. Mielipiteet ja vastineet
6. Havainnekuvat

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyo on asetettu vireille kevaällä 20.5.2024.
Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin lähialueen osallisille, yhdistyksille sekä tarvittaville viranomaistahoille 29.5.2024 ja asetettiin nähtäville kaupungin nettisivuille.

Alustavasta kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja saatiin yhteensä 10 kappaletta.
Tarkemmat lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat luettavissa asemakaavan selostuksen liitteestä 5.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen aluetta (C).
Alue sijaitsee vetovoimaisen keskustataajaman kehittämisalueella, sekä vähittäis- ja erikoistavarakaupan sijoittamisalueella.
Alue on matkailupalvelujen- ja vesireittiyhteyksien kehittämisaluetta.

Asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö on päivittää kaavallisia käyttötarkoituksimerkintöjä ja määräyksiä vastaamaan paremmin alueen nykytilaa.

Muutoksessa katuaukio- tai torialue muutetaan osittain virkistysalueeksi-, myymälärakennusten korttelialueeksi- ja erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle osoitetaan katu-, venesatama- ja uimaranta-alue saareen nykyisen tilanteen mukaisesti.

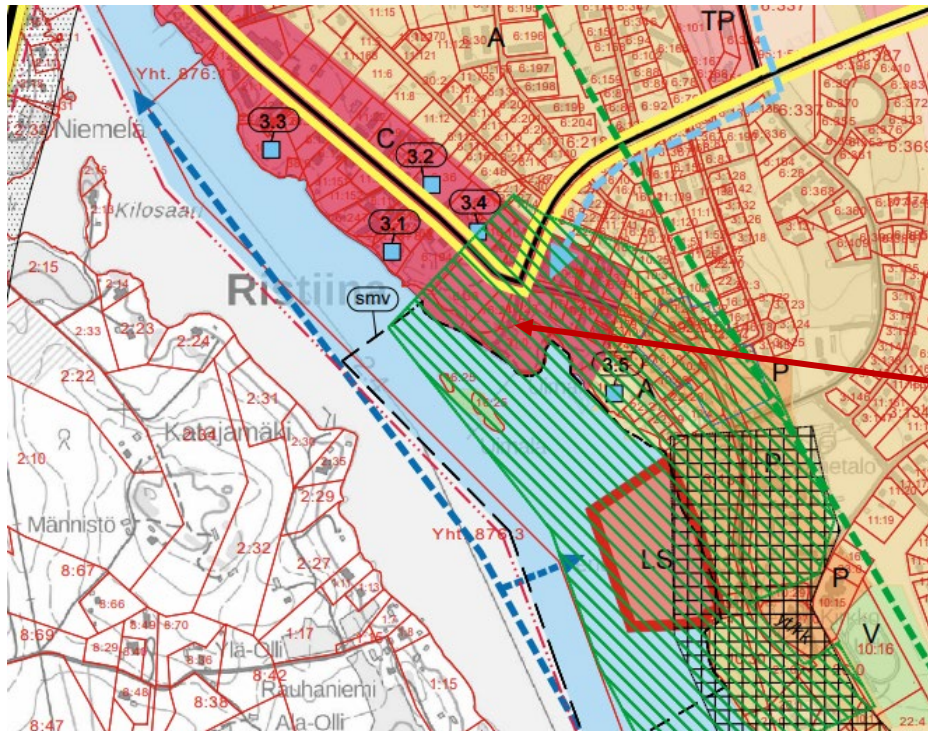
Alueelle on tarkoitus osoittaa uusi leikkipaikka ja hulevesien imeytysalue, sekä osoittaa alueelle rakennusoikeutta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat ja kaupunki.
Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Suunnittelualue on Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen aluetta (C). Alue sijaitsee vetovoimaisen keskustataajaman kehittämisalueella, sekä vähittäis- ja erikoistavarakaupan sijoittamisalueella. Alue on lisäksi matkailupalvelujen ja vesireittiyhteyksien kehittämisaluetta.

Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaava



*Likimääräinen sijainti
on merkitty karttaan
punaisella nuolella.*

Ote Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavasta.

- c Keskustatoimintojen alue. Alue sijaitsee Ristiinan keskustaajamassa. Vetovoimaisen keskustaajaman kehittäminen. Vähittäis- ja erikoistavarakaupan sijoittamisalue.
- Matkailupalvelujen kehittämisalue. Matkailun olevien rakenteiden potentiaalien kehittäminen uusilla palveluilla koko seutua palveleviksi.
- smv Vedenalaisten muinaismuistojen selvitysalue. Alueella mahdollisesti sijaitsee vedenalaisia muinaisjäännöksiä, jotka tulee inventoida ennen alueella tehtäviä rantojen ja vesistöjen muuttavia toimenpiteitä. Suunnittelusta hankkeessa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.
- Matkailutie.
- ←---→ Kehitettävä vesireittiyhteys.

Ajantasakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta numero 14022, vuodelta 1984.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Suunnittelualueen maasto viettää etelään päin kohti Pökkäänlahtea. Maanpinta vaihtelee noin +81 ja +77 välillä (N2000).

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen maisemarakenteessa ja maisemakuvassa korostuvat Pökkäänlahden läheisyys sekä puistomainen luonto. Maisemarakenteelle on ominaista maaston vaihtelevuus, mutta alue on kuitenkin maastoltaan melko tasainen.

Maisemakuva on alueella selkeästi vihreä ja puistomainen, mutta kaupunkimainen rakennettu läheinen omakotitalo alue sekä torin- ja venesatama alueen ympäristö tuovat kerroksellisuutta. Keskeisiä visuaalisia elementtejä ovat Rantapuiston pitkät puiset kävelysillat ja Sikosaaren uimapaikan rakenteet, kuten saareen vievä pitkä silta,

laiturit, hyppytorni ja aurinkotuolit. Myymälärakennusten korttelialueen metsikkö on sekametsää.



Ristiinan Uikkalan Rantapuiston kävelysilta ja kivipylväät.



Näkymä Brahentieltä päin suunnittelualueen KLM-korttelialueelle.

Luonnonolot, Luonnon monimuotoisuus

Alueen luontoympäristö on puistomaista aluetta. KLM-korttelialueella on sekametsää, Rantapuisto on nurmikko ja niittyä ja siellä kasvaa rauduskoivuja sekä lehtipuita. Luontoselvityksille ei ole tarvetta suunnittelualueen vähäisten muutoksien vuoksi olemassa olevaan tilanteeseen verraten.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue rajautuu eteläpuolelta Saimaaseen kuuluvan Pökkäänlahden vesistöön.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääosin matalasta rakentamisesta. Rakennukset ovat enimmäkseen yksi- tai kaksikerroksisia, harjakattoisia puurakennuksia, jotka sulautuvat hyvin ympäristön luontoon ja rantamaisemaan.

Kaava-alueella sijaitseva venesatama on tärkeä osa alueen rakennettua ympäristöä. Satamaan kuuluu laiturirakenteet sekä veneiden nosto- ja laskupaikka, jotka palvelevat alueen veneilyharrastajia.



Suunnittelualueen venesatama-alueita.



Näkymä kohti Sikosaaren uimalaa venesatama-alueelta.

Rantapuisto, Uikkalanpuisto ja Sikosaaren uimaranta muodostavat kaava-alueen laajat virkistysalueet. Ne tarjoavat monipuolisia vaihtoehtoja ulkoiluun ja vapaa-ajan viettoon, kuten erilaiseen urheiluun, lapsien leikkeihin ja muihin virkistystoimiin.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Ristiinan väkiluku on noin 5 000 asukasta.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaupunki- ja taajamakuva suunnittelualueella on monipuolinen yhdistelmä virkistysalueita, asuin-, toimisto- ja liikerakennuksen tiloja ja erillispientalojen asuinrakennuksia. Rakennukset ovat pääosin matalia ja ne soveltuvat hyvin ympäröivään luontoon ja maisemaan.

Alue sijaitsee Ristiinan keskustataajamassa ja on hyvin vetovoimainen ja elinvoimainen ympäristö. Alueella on tilaa sekä yritystoiminnalle että asukkaille ja matkailijoille, tämän ollessa keskustataajaman, matkailupalvelujen ja vesireittien kehittämisaluetta.



Näkymä torialueelta kohti rantaa.



Rantapuiston virkistysaluetta.

Asuminen

Suunnittelualueella asumista on ainoastaan erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta yhdellä tontilla. Alueen naapurusto on samaa korttelia ja tehokkuuslukuna on $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Palvelut, työpaikat ja elintoiminta

Suunnittelualue sijaitsee Ristiinan keskustaajamassa palveluiden ydinalueella. Suunnittelualueen sisäisiä palveluita ovat venesatama-alue, jäätelökioski, uimaranta saarella, lentopallokentät, leikki- ja puistoalueet. Läheisiä palveluita ovat mm. elintarvikekaupat, kahvilat, Kirkonkylän päiväkotia, sosiaali- ja terveysasema, hyvinvointipalvelut, matkailua palveleva yritystoiminta, urheilukenttä, yhtenäiskoulu, kirjasto, vaatekauppa, huoltoasema, rautakauppa ja tanssilava.

Virkistys

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee Rantapuisto, johon on tulossa puistosuunnitelma, sekä hulevesisuunnitelma. Rantapuistosta kulkee puinen pitkä silta kohti Sikosaaren uimapaikkaa.

Sikosaari

Venäjää vastaan käydyn Kustavinsodan aikaan vuosina 1788–1790 saarella on sijainnut ruutikellari ja varusvarasto, jonka suomalaissotilaat ovat kerenneet räjäyttää ennen Ristiinasta vetäytymistään, jotta ne eivät päätyisi vihollisten käsiin.



Kuva Sikosaaren uimalan hyppytornista.



Sikosaari.



Näkymiä Sikosaaresta.



Kuvaa Sikosaaresta.

Sikosaari toimii alueen uimapaikkana. Sikosaassa sijaitsee erilliset kaksi isoa laituria, joista toisessa on myös hyppytorni. Saassa on pukukopit, ulkokuusi, roskikset, viihtyisät penkkiryhmät sekä aurinkotuoleja.

Rantatorille on rakentunut keltainen puurakennus, joka on kaavan laadintahetkellä taksiryttäjien käytössä. Rantatorin läheisyydessä sijaitsee matonpesupaikka, jota pitkin pääsee luontopolulle.



Näkymiä suunnittelualan torialueelta ja rakennuksista.

Liikunta

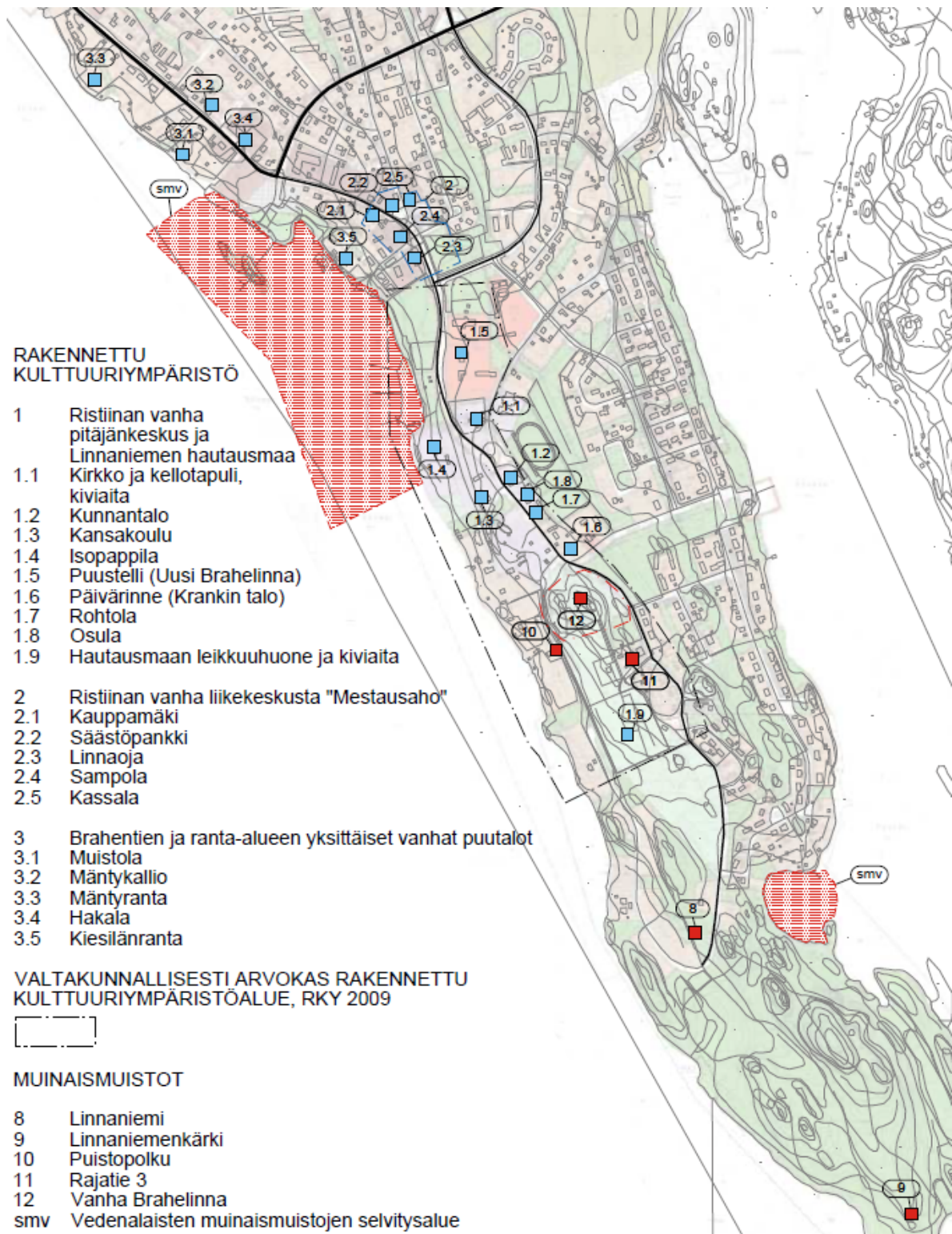
Uikkalanpuistossa on kaksi lentopallokenttää ja Sikosaari toimii alueen uimapaikkana. Rantapuistossa sijaitsee leikkipaikka, joka siirtyy paremmalle sijainnille.



Laajakuva Rantapuiston alueelta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee vedenalaisten muinaismuistojen selvitysalue (smv). Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavan otteessa näkyy kaikki kaava-alueen läheiset rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.



Ote Ristiinan keskusta-alueen kulttuuriympäristökohteista.

Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on järjestettävissä.



Näkymä Ristiinan Uikkalan nykyiselle leikkialueelle päin (ei virallinen uimaranta).

3.1.4 Maanomistus



Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet rasteroituna.

Suunnittelualueella oleva kortteli numero 26 on yksityisen omistuksessa ja muut yleiset alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suomen valtio hallinnoi Brahentietä. Kaupunki on myös vuokrannut määrääalaa yksityiselle toimijalle torialueelta. Yöveden osakaskunnalla vesipinta-alan omistajuus.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelutilanteen kuvaukset maakuntakaavasta, yleiskaavasta ja ajantasakaavasta löytyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteestä 1, sekä kohdasta 3.1.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Uutta rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä ja se on tarkoitus hyväksyä keväällä -2025.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueelle laaditaan asemakaavan muutoksia Kaukaanranta Ristiina (1024). Pappilanrannan asemakaavan muutos on tulossa vireille tulevaisuudessa.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lainvoimaisessa kaavassa oleva asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue osoitetaan myymälärakennusten korttelialueeksi. Katuaukio- tai torialue on tarkoitus muuttaa osittain virkistysalueeksi-, myymälärakennusten korttelialueeksi-, sekä erillispientalojen korttelialueeksi, jotta ne vastaavat alueen nykyistä tilaa ja maanomistusta. Alueelle osoitetaan myös katu-, venesatama- ja uimaranta saareen olemassa olevan tilan mukaisesti. Lisäksi alueelle on tarkoitus osoittaa uusi leikkipaikka ja ottaa käyttöön hulevesien imeytysalue, sekä osoittaa tori- ja satama-alueelle rakennusoikeutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Mikkelin kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille 20.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja alustavaan luonnokseen on voinut tutustua Mikkelin kaupungin verkkosivustolla 29.5.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelutyön edetessä.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä (29.5.2024-31.8.2024) välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes asemakaavan muutosehdotus asetetaan yleisesti nähtäville. Alustavasta kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja saatiin yhteensä 10 kappaletta. Tarkemmat lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat luettavissa asemakaavan selostuksen liitteestä 5.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52§:n mukaan asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäädännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Ristiinan Uikkalan kaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 10.12.2024 alustavasti kaavaehdotuksen ja asetti asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville (18.12.2024-20.1.2025).

Asemakaavan muutosehdotuksesta lausuntoja saatiin yhteensä 9 kappaletta. Tarkemmat lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat luettavissa asemakaavan selostuksen liitteestä 5.

Asemakaava menee hyväksyttäväksi kaupunkikehityslautakuntaan 18.2.2025. Hyväksymispäätöksen nähtävilläoloaikana on 30 päivän valitusaika.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

MRA 66§.

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu (MRA 18§).

Kaavan laadintaan ei nähty liittyvän sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi MRA 66§:n mukainen viranomaisneuvottelulle olisi ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on kehittää kaava-aluetta Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavan mukaisesti. Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C), vetovoimaisen keskustataajaman kehittämisalueella sekä vähittäis- ja erikoistavarakaupan sijoittamisalueella. Alue on lisäksi matkailupalvelujen ja vesireittiyhteyksien kehittämisaluetta.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on ollut muuttaa alueen maankäyttö vastaamaan alueen olemassa olevaa tilannetta ja tarpeita.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada tonteilleen kaavateknisiä muutoksia täydennysrakentamisen ja tontinrajojen suhteen sekä mahdollistaa liiketoimintojen kehittäminen alueelle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää kaavallisia käyttötarkoituksimerkintöjä ja määräyksiä niin, että ne vastaavat alueen olemassa olevaa tilannetta ja tarpeita.

4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavasta ei ole laadittu eri vaihtoehtoja.

4.4.4 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosehdotus perustuu alueen voimassa olevaan kaavaan ja Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavaan. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue osoitetaan myymälärakennusten korttelialueeksi. Erillispientalojen korttelialueen tontti laajenee 250 m². Tehokkuusluku ja suurin sallittu kerroshkorkeus pysyvät molemmissa kaava-alueen kortteleissa ennallaan. Torialueesta muodostuu osittain virkistysaluetta, katualuetta ja myymälärakennusten korttelialuetta. Myymälärakennusten korttelialueen raja-alue muuttuu sisämaahan päin aikaisemmalle torialueelle mahdollistaen puistoalueen muodostumisen ranta-alueelle. Ranta-alueelle muodostetaan venesatama olemassa olevan tilanteen mukaisesti ja mahdollistetaan uuden laiturin rakentaminen. Tori- ja

venesatama-alueelle osoitetaan 100-km² rakennusoikeutta. Rantapuisto- ja uimaranta saassa pysyy ennallaan olemassa olevan kaavan mukaisesti.

4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Katso kohta 2.1.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tavoitteena on parantaa alueen virkistysmahdollisuuksia ja kehittää alueen keskustataajamaa, matkailupalveluja ja vesireittiyhteyksien mahdollisuuksia huomioiden alueen olemassa oleva tilanne ja maanomistus.

Alueen liikennejärjestelyissä on huomioitu huoltoajoväylä Kyläkujan läheisyyteen rakenteellisen toimivuuden kannalta. Istutettavan alueet parantavat alueen viihtyisyyttä ja suojaavat yksityisten kiinteistöjen näkymiä.

Kaavassa on huomioitu alueen virkistyskäyttö ja siihen liittyvät toiminnot, kuten saaren uimaranta, venesatama, leikkipaikka ja hulevesien imeytysalue. Alueen rakennusoikeus on suunniteltu siten, että se mahdollistaa monipuolisen kehityksen, mutta samalla säilyttää alueen avoimuuden ja luonteen.



Näkymä torialueelta KLM-korttelialueelle päin.

Rakennusten arkkitehtuuri ja materiaali valitaan niin, että ne tukevat alueen luonnonmukaisuutta ja maisemaa.

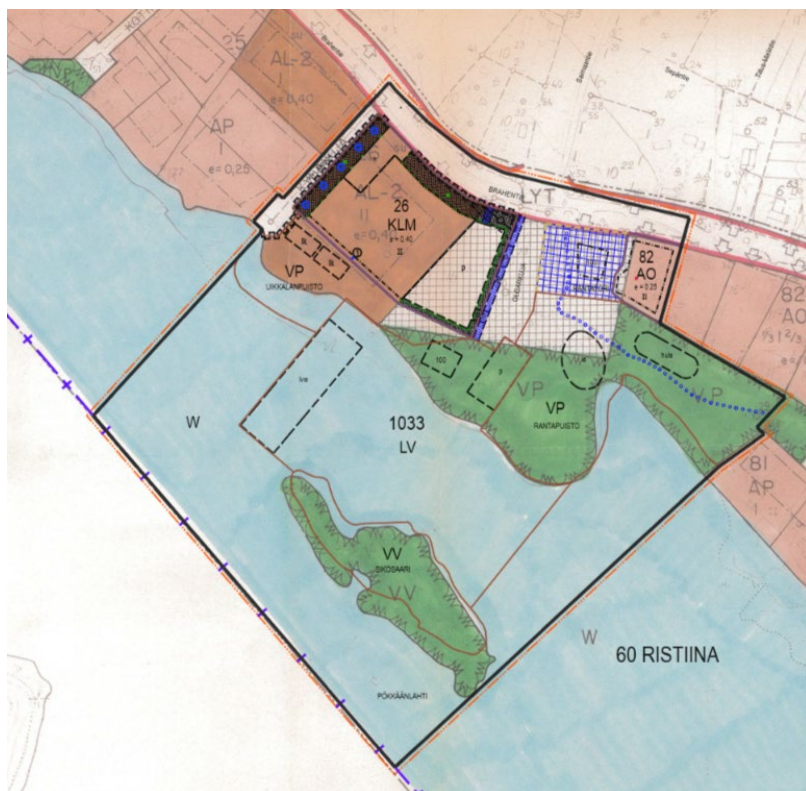
Alueelle mahdollistetaan uuden laiturin sekä huoltorakennusten rakentaminen veneilytoiminnan tueksi. Rakennusten sijoittelu ja hulevesien hallinta suunnitellaan ympäristöä ja maisemaa kunnioittaen. Alueen liikenne- ja kävelyreitit sekä pysäköintialueet tukevat alueen toiminnallista kokonaisuutta.



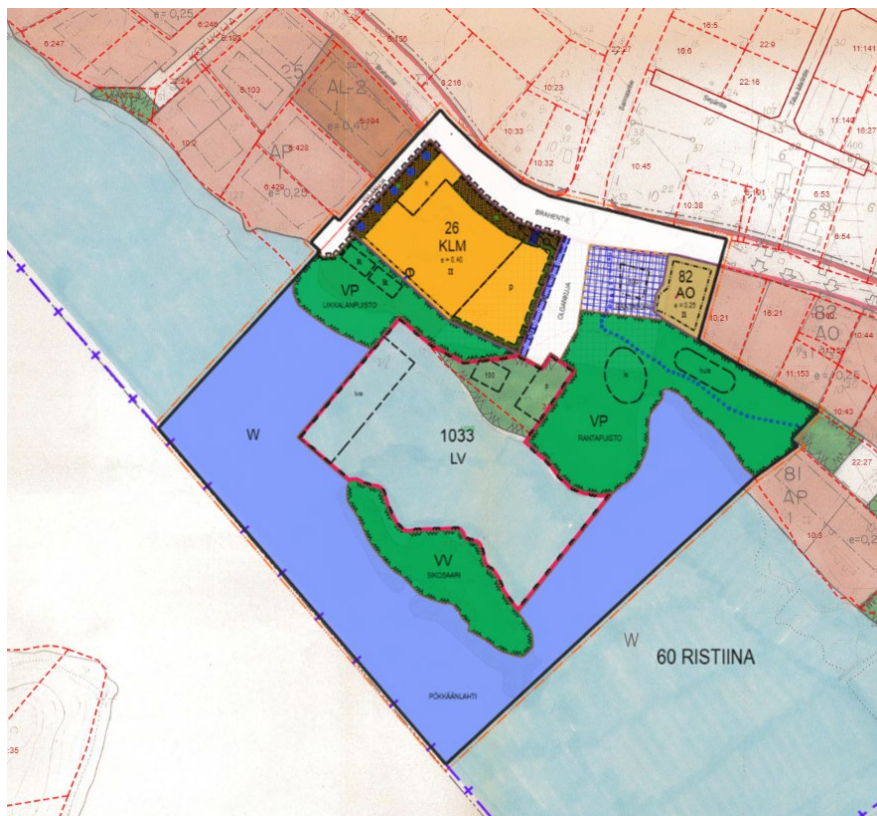
Kävelysillan levähdyspaikat kivimuureineen ja näkymä kohti Sikosaaren siltaa.

Rakennusten sijoittaminen ja suunnittelu tukevat alueen esteettistä ja toiminnallista kokonaisuutta, ja ne tulevat sopeutumaan ympäröivään luontoon ja kaupunkikuvaan. Kaavan muutoksella mahdollistetaan alueen kehittyminen ja elinvoimaisuus, samalla säilyttäen sen nykyiset vahvuudet ja lisäämällä uusia, tarpeellisia toimintoja.

Asemakaavan muutoksessa esitetään sitovan tonttijaon mukaiset rajat. Asemakaavamääräykset- ja merkinnät on tarkistettu.



Ajantasakaava numero 14022 referenssinä asemakaavan muutosehdotuksen alla.



Ajantasakaava numero 14022 ja asemakaavan muutosehdotus sekä kiinteistöjen rajat.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostetaan myymälärakennusten korttelialue. Myymälärakennusten korttelialueelle voidaan sijoittaa kerrosalaltaan korkeintaan 3 582 k-m² suuruinen myymälärakennus. Tehokkuusluvuna rakennusoikeus vastaa korttelialueelle jo osoitettua tehokkuutta. $e=0.40$. Voimassa olevien lähikortteleiden kaavojen tehokkuusluvut vaihtelevat välillä $e=0.25 - e=0.40$.

Kerroskorkeuksien osalta luvut ovat II – III.

Erillispientalojen korttelialueen osalta rakennusoikeus on 352 k-m² ja viereisen torialueen osalta 100 k-m². Venesatama alueen huoltorakennuksien rakennusoikeus on 100 k-m².

Mitoitus			
Alue	k-m ²	e-luku	Rakennusoikeus
KLM-kortteli 26	8954,07	0.40	3 581,62
AO-kortteli 82	1406,53	0.25	351,63
Rantatorin rakennus	100		100
Huoltorakennus (LV)	100		100
Yht.			4 133,25

Alueen pysäköinti on esitetty ohjeellisena asemakaavan muutosehdotuksessa myymälärakennusten korttelialueelle, sekä venesatama-alueelle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/60 k-m² liike- tai toimitilaa kohti.

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 1 pp/100 k-m² liike- tai toimitilaa kohti.

Myymälärakennusten korttelialueen pysäköintialuetta voidaan myös käyttää hulevesien käsittelyyn ja niiden viivyttämiseksi esimerkiksi erilaisilla vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla tai viherkaistoilla.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Ristiinan keskustaaajamassa palveluiden ydinalueella.

Suunnittelualueen sisäisiä palveluita ovat venesatama-alue, jäätelökioski, saaren uimaranta, lentopallokentät, leikki- ja puistoalueet. Läheisiä palveluita ovat mm.

elintarvikekaupat, kahvilat, Kirkonkylän päiväkotia, sosiaali- ja terveysasema, hyvinvointipalvelut, matkailua palveleva yritystoiminta, urheilukenttä, yhtenäiskoulu, kirjasto, vaatekauppa, huoltoasema, rautakauppa ja tanssilava.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Voimassa oleva kaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentamisen lähes rantaan saakka ja asemakaavan muutosehdotuksessa myymälärakennusten korttelialueen vetäytyessä sisämaahan päin, ranta-alueelle voidaan muodostaa viihtyisää puistoaluetta, joka parantaa ympäristön laatua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Entinen asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialue osoitetaan kaavamerkinnällä (KLM), joka mahdollistaa myymälärakennusten korttelialueen rakentamisen alueelle. Katso kohta 5.6. kaavamerkinnot- ja määräykset.

Korttelialueita koskevat kaavamääräykset:

KLM (Myymälärakennusten korttelialue)

Kortteli 26

Kaava muodostuu myymälärakennusten korttelialueesta 26.

Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja oli maankäyttö- ja rakennuslaissa 2 000 kerrosneliömetriä. Uuden alueidenkäyttölain myötä (1.1.2025 alkaen) suuryksikön alaraja on 4 000 kerrosneliömetriä. Suuryksikkömerkintä ei kaavamuutoksen osalta ole välttämätön rakennusoikeuden jäädessä raja-arvon alle. Merkintä muutetaan uuden alueidenkäyttölain ja ympäristöministeriön kaavamääräysten asetuksen mukaisesti KM-merkinnästä KML-merkinnäksi. KM-merkintä oli aikaisemmin (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Nykyisen asetuksen mukaisesti KM-merkintä on (myymälärakennusten alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). KLM-merkintä on (myymälärakennusten alue).

24



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa
sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

oranssinpunainen

Alue		Myymälärakennusten alue	Myymälärakennusten alue	Pääkäyttötarkoitus
Alue		Myymälärakennusten alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Pääkäyttötarkoitus

Kaavamerkintöjen päivittämisestä.

Korttelissa sijaitsee istutettavat alueen osat, sekä ajoneuvoliittymien kieltoalueet. Alueen huoltoajolle on varattu oma yhteys Brahentieltä, joka on merkitty kaavaluonnokseen ohjeellisella h-aluemerkinnällä. Ajoyhteydet Olgankujalta kaupan tontille on esitetty ohjeellisina. Rakennusoikeutta myymälärakennusten korttelialueella on yhteensä 3 581 k-m² ja tehokkuuslukuna on e=0.40. Kortteli on yksityisen omistuksessa.

AO (Erillispientalojen korttelialue)

Kortteli 82

Asuinpientalojen korttelialueen tontti laajenee 250 m². Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 351,63 k-m² ja tehokkuuslukuna on e=0.25 Korttelialueiden suurin kerrosluku on kaksi kerrosta. Tontti on yksityisen omistuksessa.

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Kaavamääräyksellä voidaan määrätä, mikäli halutaan, että kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen.

LV (Venesatama)

Venesatama

Venesatama alue muodostuu alueen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti ja mahdollistetaan uuden venelaiturin rakentaminen alueelle.

Merkinnällä osoitetaan venesatamia tai venevalkamia ja näihin liittyviä rakennelmia varten varattavat alueet. Alueen luonteesta riippuen kaavassa käytetään joko venesataman tai venevalkaman nimitystä. Myös vesilentoliikennettä varten varattavat alueet voidaan osoittaa LV merkinnällä, johon liitetään kaavamääräys alueen käyttämisestä vesilentoliikennettä varten. Sellaiset liikennealueet, joille on mahdollista rakentaa (sekä vastaavat erityisalueet), voidaan myös osoittaa korttelialueina. Siten esimerkiksi LV-merkinnän tarkoittama alue voidaan osoittaa myös venesataman korttelialueeksi. Venesatama-alue ja vesialue on syytä rajata niin, että venesatamaa varten varattava maa-alue osoitetaan LV-merkinnällä. Erityismerkinnällä osoitetaan se osa venesataman alueesta, joka on tarkoitus säilyttää vesialueena ja jolle tullaan sijoittamaan venelaitureita, esimerkiksi seuraavasti:

Vesialueena säilytettävä venesatama alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lvw). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62.1 §:n 5 kohdassa tarkoitetun suurehkon laiturin tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Lupa ei ole kuitenkaan tarpeen silloin, kun toimenpide perustuu asemakaavaan, jossa rakentamisesta on annettu riittävät määräykset.

Venesataman rakentaminen saattaa asemakaavassa olevista merkinnöistä ja määräyksistä riippumatta edellyttää vesilain mukaista ympäristölupaviraston lupaa.

VP (Puisto)

Virkistysalueet

Rantapuiston kulkusilta sekä matonpesupaikka säilytetään. Uikkalanpuiston lentopallokentät on esitetty alueella ohjeellisina. Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma ja puistosuunnitelma. Leikkipuisto on tarkoitus siirtää sille luontaisempaan paikkaan, joka on esitetty ohjeellisena Rantapuiston alueella ja osoittaa sen tilalle hulevesiallas, joka on merkittynä Rantapuiston itäosaan asemakaavan muutosehdotukseen ohjeellisena.

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Merkintään voidaan liittää määräyksiä puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta. Kun puisto- tai muulle virkistysalueelle on tarkoitus rakentaa rakennuksia, rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus sekä usein myös rakennusalat osoitetaan kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa). Tavanomaista puistokäytävää huomattavampi tieyhteys tarvitsee oman aluevarauksensa. Myös autopaikkojen sijoittaminen puistoon edellyttää siihen oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä. Sijoittamisen edellytyksenä on, ettei alueen käyttäminen kaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.

Rantapuiston kulkusilta sekä matonpesupaikka säilytetään. Uikkalanpuiston lentopallokentät on esitetty alueella ohjeellisina. Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma ja puistosuunnitelma. Leikkipuisto on tarkoitus siirtää sille

luontaisempaan paikkaan, joka on esitetty ohjeellisena asemakaavan muutosehdotuksessa ja osoittaa tämän tilalle hulevesiallas, joka on merkittynä Rantapuiston itäosaan ohjeellisena.

VV (Uimaranta-alue)

Sikosaaren uimaranta säilyy alueen uimapaikkana. Uimarannan käyttöä palvelevia pieniä kioskeja, pukusuojia tai vastaavia kevyitä rakennelmia voidaan rakentaa alueelle ilman erillistä kaavamääräystä. Rakennusten rakentamismahdollisuus osoitetaan kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Huoltoliikenteen sijoittaminen Kyläkujan läheisyyteen on tärkeä elementti alueen toimivan kokonaisuuden luomiseksi. Kyläkuja ei ole rakenteellisesti riittävä huoltoajolle, ja sen kautta kulkeva liikenne häiritsisi viereisen asuinalueen rauhaa. Suunnitelmassa vähäinen huoltoliikenne on osoitettu ohjeellisella (h) merkinnällä ja se ohjataan erilliseen yhteyteen.

Ratkaisu parantaa nykytilannetta, koska uusi liikennejärjestely mahdollistaa paremman erottelun asuin- ja huoltoliikenteen välillä. Lisäksi Kyläkujan ja huoltoajoväylän väliin tulevat istutettavat alueet suojaavat yksityisten kiinteistöjen näkymiä ja parantavat alueen viihtyisyyttä voimassa olevaan kaavan tilanteeseen verraten. Tällä tavalla alueen rakenteellinen toimivuus säilyy, suunnitelmasta tulee toimiva ja se minimoi mahdolliset häiriöt.

Eri liikennemuodot on laskettu kaavan mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikölle. Liikennetuotokset laskettu suurella valintamyymälällä. Apuna käytetty ympäristöministeriön julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa.

Brahentien (mt 4323) vuoden keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 2963 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus 4 %. Suurella valintamyymälällä arvoitu matkatuotos on noin 900 käyntiä vuorokaudessa, jalan 189 käyntiä (21 %), polkupyörällä 26 käyntiä (12 %) ja henkilöautolla 370 käyntiä (67 %, henkilöauton keskiuormitus päivittäistavaroiden ostosmatkoilla 1,63). Arvoitu huoltoajoliikenteen matkatuotos 6 kuorma-autokäyntiä ja 2 pakettiautokäyntiä vuorokaudessa.



Kuvaa Brahentieltä päin Kyläkuja.



Näkymää suunnittelualueen Brahentieltä.

Nykyisen kaavan (14022) mukaiselle torialueelle muodostetaan uusi katu nimeltään Olgankuja. Kyseinen tie on rakentunut alueelle jo useita vuosia sitten.



Näkymä Brahentien suunnalta suunnittelualueelle (Olgankuja).

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos täydentää keskusta-alueiden nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaavamuutos vaikuttaa positiivisesti Ristiinan seudun taajamakuvaan. Suunnittelualueella vallitsee tasapainoinen kaupunkimaisema, joka tarjoaa viihtyisän, toimivan ja elinvoimaisen ympäristön asukkaille, yrityksille ja matkailijoille.

KLM-korttelialueen merkintä eli voimassa olevan kaavan (14022) mukaiselle AL-2 korttelialueelle voidaan rakentaa myymälärakennus, joka vaikuttaa alueen taajamakuvaan.

Venesatama alueelle osoitetaan uuden laiturin rakentaminen ja 100 k-m² rakennusoikeutta korostamaan alueen vesistöjen merkitystä virkistyskäytössä.

Alueen suunnittelussa huomioidaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden tarpeet, ja katutilat ovat monikäyttöisiä ja viihtyisiä. Kaupunkikuvaa rikastuttavat istuttavat alueet ja viheralueet, jotka tuovat rauhaa ja luonnonläheisyyttä.



Yleispiirteinen karkea havainnekuva Pökkäänlahdelta päin.

Asuminen

Kaavan alueeseen kuuluu pientalojen korttelialueen tontti. Tontilla asuminen on sallittua. Ei merkittävää vaikutusta asumiseen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava sallii kattavasti erilaisia palvelumahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksessa osoitettu myymälärakennusten korttelialue mahdollistaa uusien kaupallisten palveluiden sijoituksen. Tämä lisää alueen elinvoimaisuutta ja parantaa sen palvelutarjontaa, palvelen niin paikallisia asukkaita kuin alueella vierailevia.

Virkistys ja liikunta

Asemakaavan muutos parantaa suunnittelualueen virkistysmahdollisuuksia ja viihtyisyyttä. Uikkalapuiston lentopallokentät tarjoavat puitteet liikunta- ja harrastustoiminnalle, ja Sikosaari toimii monipuolisena uimapaikkana alueen asukkaille ja vierailijoille. Leikkipaikan siirtäminen paremmalle sijainnille lisää sen saavutettavuutta, turvallisuutta ja käytettävyyttä, mikä parantaa lapsiperheiden viihtyisyyttä alueella.

Venesatama-alueelle sijoitettavat huoltorakennukset tukevat veneilijöiden tarpeita ja parantavat alueen palvelutasoa.

Torialueen säilyttäminen tapahtumapaikkana rikastuttaa kaupunkikulttuuria ja tarjoaa tilan tapahtumien, kuten markkinoiden, näyttelyiden ja kirpputorien järjestämiselle. Tämä lisää alueen elinvoimaisuutta ja yhteisöllisyyttä. Torialueen läheinen asukkaille tärkeä matonpesupaikka säilyy ennallaan.

Alueen kävelyreitit ja kulkusillat kivimuureineen ja pylväineen sulautuvat ympäröivään maisemaan ja parantavat alueen esteettistä ilmettä. Reitit ja rakenteet tekevät alueesta helposti saavutettavan ja lisäävät sen toiminnallisuutta. Penkit ja muut levähdyspaikat tukevat virkistyskäyttöä tarjoamalla mahdollisuuksia rentoutumiseen ja maisemasta nauttimiseen, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Kaavamuutos tukee suunnittelualueen kehitystä monipuolisena virkistys-, palvelu- ja tapahtumaympäristönä, joka palvelee niin paikallisia asukkaita kuin alueella vierailevia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei merkittävää vaikutusta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle laaditaan hulevesisuunnitelmat. Myymälärakennusten korttelialueen pysäköintialuetta voidaan myös käyttää hulevesien käsittelyyn ja niiden viivyttämiseksi esimerkiksi erilaisilla vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla tai viherkaistoilla.



Karkea havainnekuva suuntaa antavista parkkialueen viherkaistoista.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa suunnittelualueen sosiaalista ympäristöä ja alueen elinvoimaisuutta. Kaava mahdollistaa uuden myymälärakennuksen rakentamisen sekä huoltorakennusten sijoittamisen alueella.

Alueen sosiaalista ympäristöä elävöittävät monipuoliset virkistysmahdollisuudet, kuten uimaranta, puistoalueet leikki- ja lentopallokenttineen, sekä venesatama huoltorakennuksineen. Torialue säilyy tärkeänä tapahtumapaikkana, joka tukee alueen kaupunkikulttuuria ja yhteisöllisyyttä.

Näiden toiminnallisuuksien avulla suunnittelualueesta luodaan monipuolinen ja houkutteleva kokonaisuus, joka palvelee sekä paikallisia asukkaita että vierailijoita moninaisin tavoin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen kaavamuutoksella ei ole todennettavia vaikutuksia luontoon. Myymälärakennusten korttelialueen puustoa joudutaan kaatamaan rakentamisvaiheen aikana. Kaavaan on osoitettu istutettavia alueen osia, jotka lisäävät alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä.

Pienilmasto

Ei merkittävää vaikutusta pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Maa- ja metsätalous

Ei vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonsuojelu

Ei vaikutusta luonnonsuojeluun.

Vaikutukset ilmastoon

Alueen rakentamisen myötä puustoa joudutaan osittain poistamaan, mikä vähentää luonnollista hiilinielua. Hyvin suunnitellut viheralueet, kuten puistot ja rantametsiköt, kompensoivat osittain rakentamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä ja parantaa alueen ilmasto- ja ympäristöystävällisyyttä.

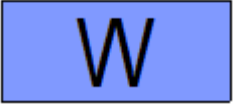
Asemakaavan muutosehdotuksessa suositetaan julkisivumateriaaliksi puuta, joka on hiiltä sitova, ympäristöystävällinen ja uusiutuva luonnonvara, mutta myös muita korkealaatuisia ja ympäristöön soveltuvia materiaaleja voidaan käyttää. Materiaalivalinta tukee alueen kestävä kehityksen tehostamista ja ilmastoystävällistä rakentamista. Rakentamisvaiheessa hiilidioksidipäästöjä syntyy materiaalien tuotannosta, kuljetuksista ja itse rakentamisesta.

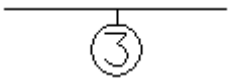
5.5 Ympäristön häiriötekijät

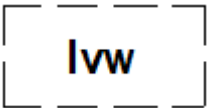
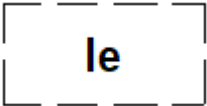
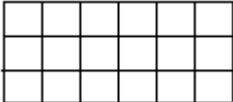
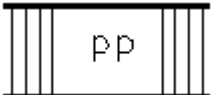
Ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle maankäytölle. Rakentaminen tuottaa väliaikaista häiriötä.

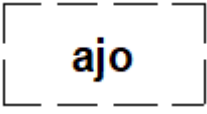
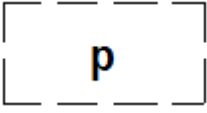
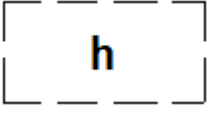
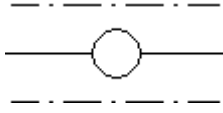
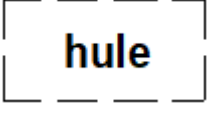
5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Liite 3 näyttää asemakaavaehdotuksen. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

Kuva	Selitys
	Myymälärakennusten alue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	Uimaranta-alue.
	Venesatama/Venevalkama.
	Vesialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vahvistusraja.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
60	Kaupunginosan numero.
RIS	Kaupunginosan nimi.
26	Korttelin numero.
OLGANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
RANTAPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
RANTATORI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin

0.40	pinta-alan.
	Rakennusala.
	Vesialueena säilytettävä venesatama alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Katuaukio/Tori.
	Ulkoilureitti.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

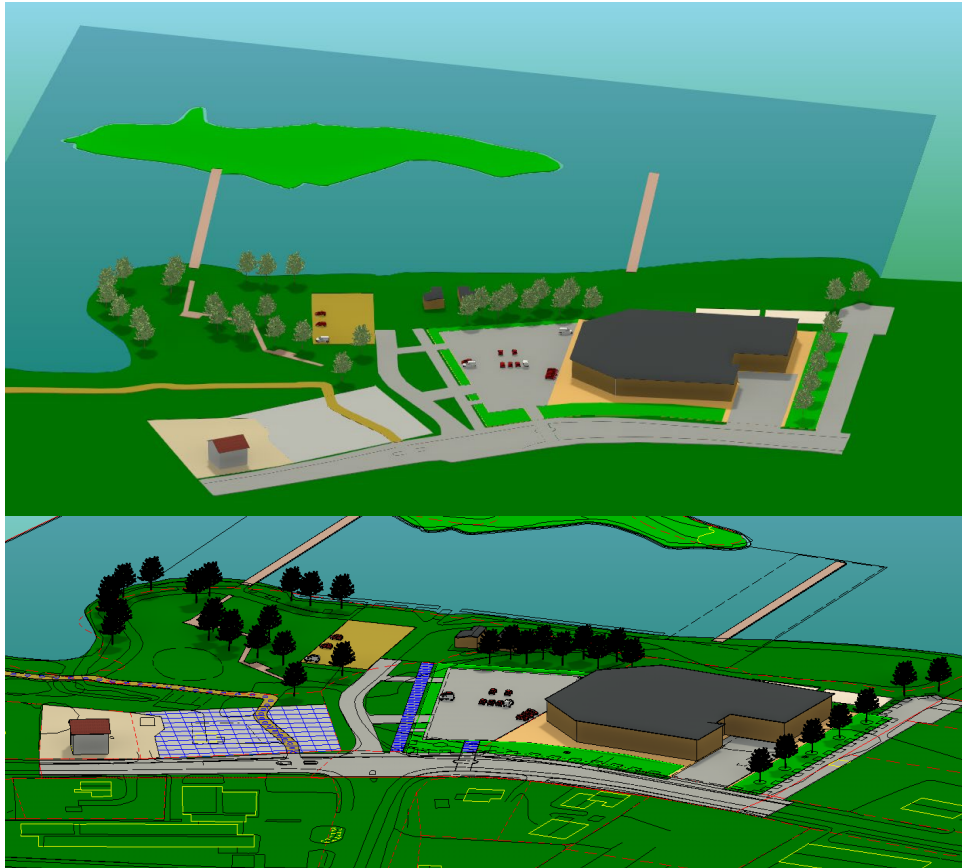
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen lentopallokentän paikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen hulevesien imeytysaltaaksi varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu uusi katualue, jonka nimeksi muodostuu alueen historian mukaisesti Olgankuja. Alueelle muodostuu puistoalue nimeltään Uikkalanpuisto, sekä saaren nimeksi tulee historiansa mukaisesti Sikosaari.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Yleispiirteinen hyvin karkea havainnekuva kaava-alueesta lähes maksimaalisilla rakennusoikeuksilla ja laajuuksilla.

Vihreät alueet ovat istutettavan alueen osia. Kyläkujan ja huoltoalueen välissä kulkee istutettava alueen osa, jossa istutettuna puita niille ohjatuille paikoille.



Yleispiirteinen havainnekuva suunnittelualueesta.

Havainnekuvan esityksessä rakennusoikeutta on käytetty 2900 m².

Rakennus on esitetty havainnekuvin kahteen kerrokseen, minkä asemakaavan muutos mahdollistaisi.

Rakennuksien julkisivut on esitetty puunvärisinä.

Rannan huoltorakennuksille on osoitettu 100 m² rakennusoikeutta.

Ohjeellisella huoltorakennuksien sijoittamisalueella rakennuksia on kaksi kappaletta ja molemmat ovat havainnekuvin kooltaan 40 m².

Ruskealla värillä esitetty polku kuvastaa luontopolkua.

Ruudukko kuvastaa toria ja harmaat alueet tiealueita.

Ruskea kenttä kuvastaa alueen olemassa olevaa hiekkakenttää, jota käytetään parkkipaikkana.

Beiget suorakaiteen muotoiset alueet ovat olemassa olevia lentopallokenttiä.

Uusi mahdollinen laiturirakenne esitetty ylemmässä havainnekuvin katsoen ranta-alueen vasemmassa reunassa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta. Ennen rakennustöiden aloittamista on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun ja yhdyskuntateknisten ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.

Mikkelissä 2.12.2024. Päivitetty 21.1.2025- (Käsittelypäivämäärä päätöksenteossa 18.2.2025)



Nea Nykänen
Kaavoittaja



Kalle Ränä
Asemakaavapäällikkö

LIITTEET

1033

MliDno-2024-1992 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkelä**

MIKKELI

Nea Nykänen

Kaavoittaja p. 044 615 3230

S-posti: nea.nykanen@mikkeli.fi

RISTIINAN UIKKALA / ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.5.2024



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

Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Mikkelin 60. kaupunginosassa Ristiinassa. Kokonaispinta-alaltaan noin **8,8** hehtaarin suuruinen alue ulottuu Brahentien, Kyläkujan ja Sikosaaren alueelle. Suunnittelualueeseen sisältyy myymälärakennusten korttelialue-, erillispientalojen korttelialue, lähivirkistysalue-, venesatama- ja uimaranta Sikosaarella.

Alueen ohjeellinen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

2. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää kaavallisia käyttötarkoituserkintöjä ja määräyksiä niin, että ne vastaavat alueen olemassa olevaa tilannetta ja tarpeita.

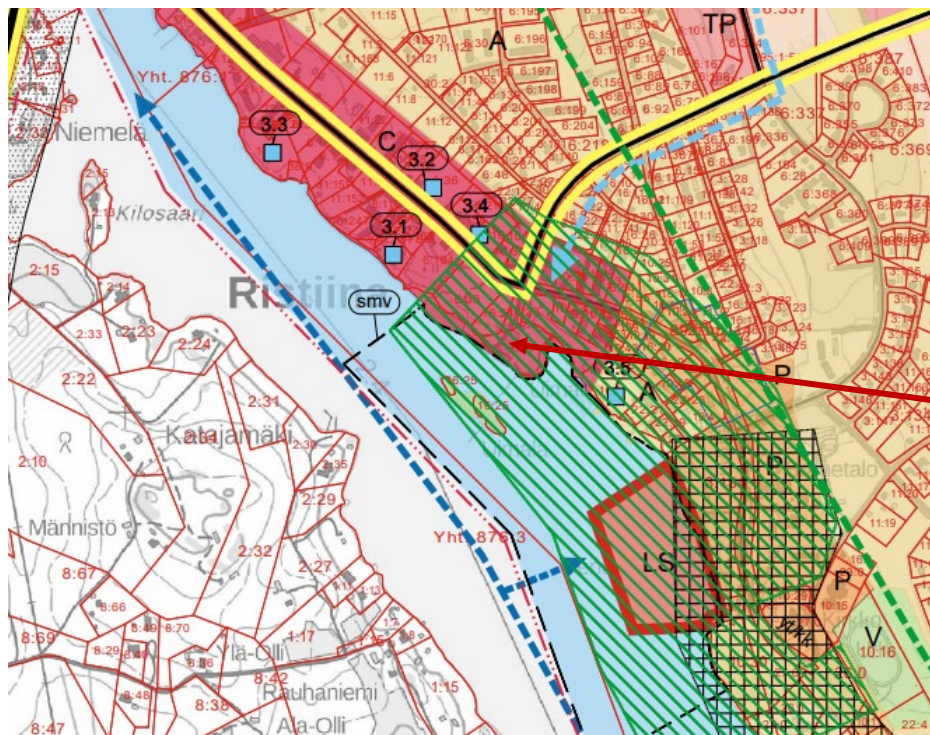
Lainvoimaisessa kaavassa oleva katuaukio- tai torialue on tarkoitus muuttaa osittain virkistysalueeksi ja myymälärakennusten korttelialueeksi, sekä asuinpientalojen korttelialueeksi, jotta ne vastaavat alueen nykyistä tilaa ja maanomistusta. Alueelle osoitetaan myös katu-, venesatama- ja uimaranta-alue olemassa olevan tilan mukaisesti. Lisäksi alueelle on tarkoitus osoittaa uusi leikki- paikka ja ottaa käyttöön hulevesien imeytysalue, sekä osoittaa alueelle rakennusoikeutta, jotta se voi kehittyä monipuolisemmaksi ja vetovoimaisemmaksi kokonaisuudeksi.

Tällä lähestymistavalla pyritään säilyttämään alueen nykyiset vahvuudet virkistysmahdollisuuksien suhteen samalla kun luodaan uusia elinvoimaisia kaupallisia mahdollisuuksia.

Asemakaavahanke on tullut vireille kaupungin toimesta.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi Ristiinan keskusta-alueen osalta 12.01.2022.

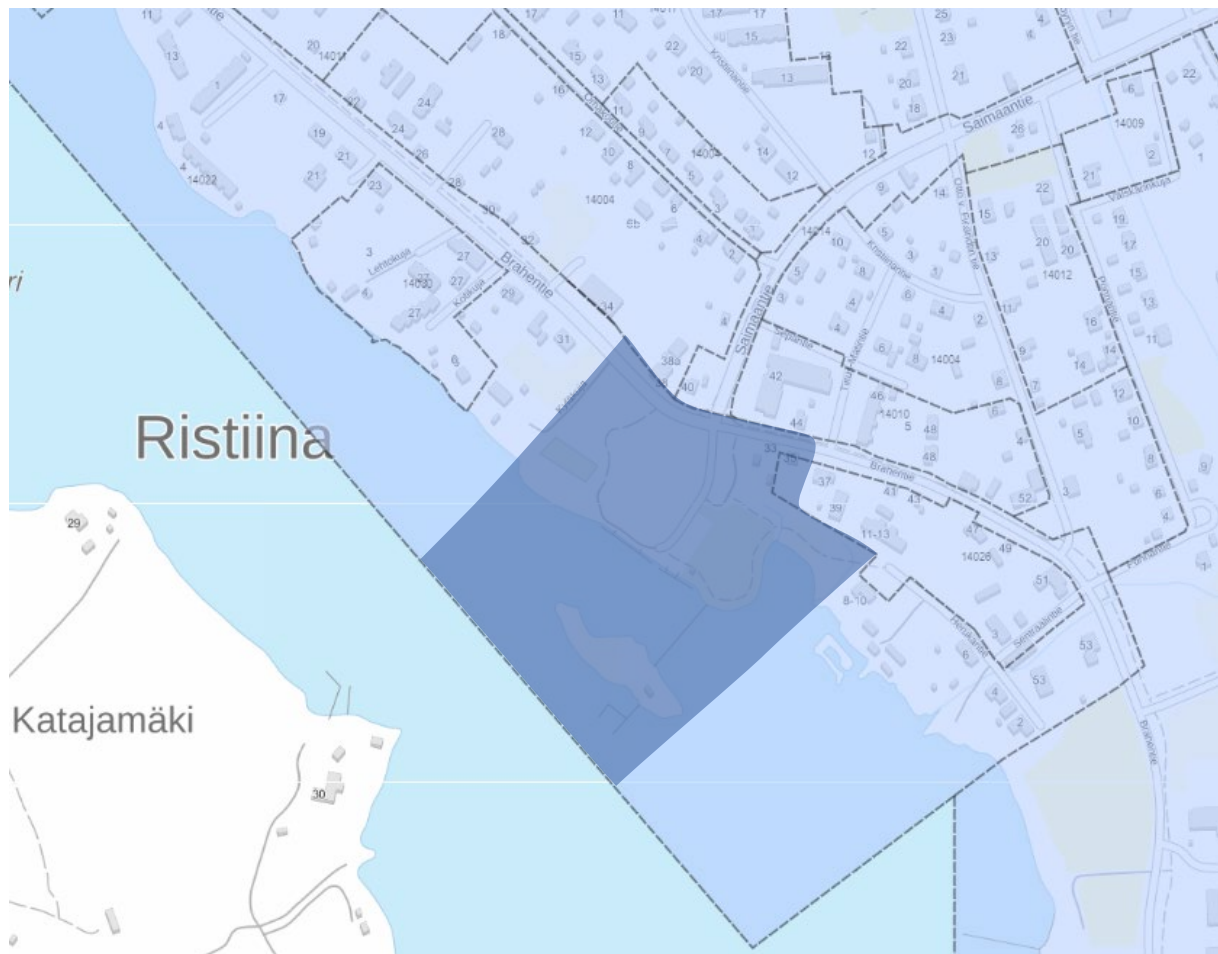


Likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella nuolella.

Kuva: Ote Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavasta.

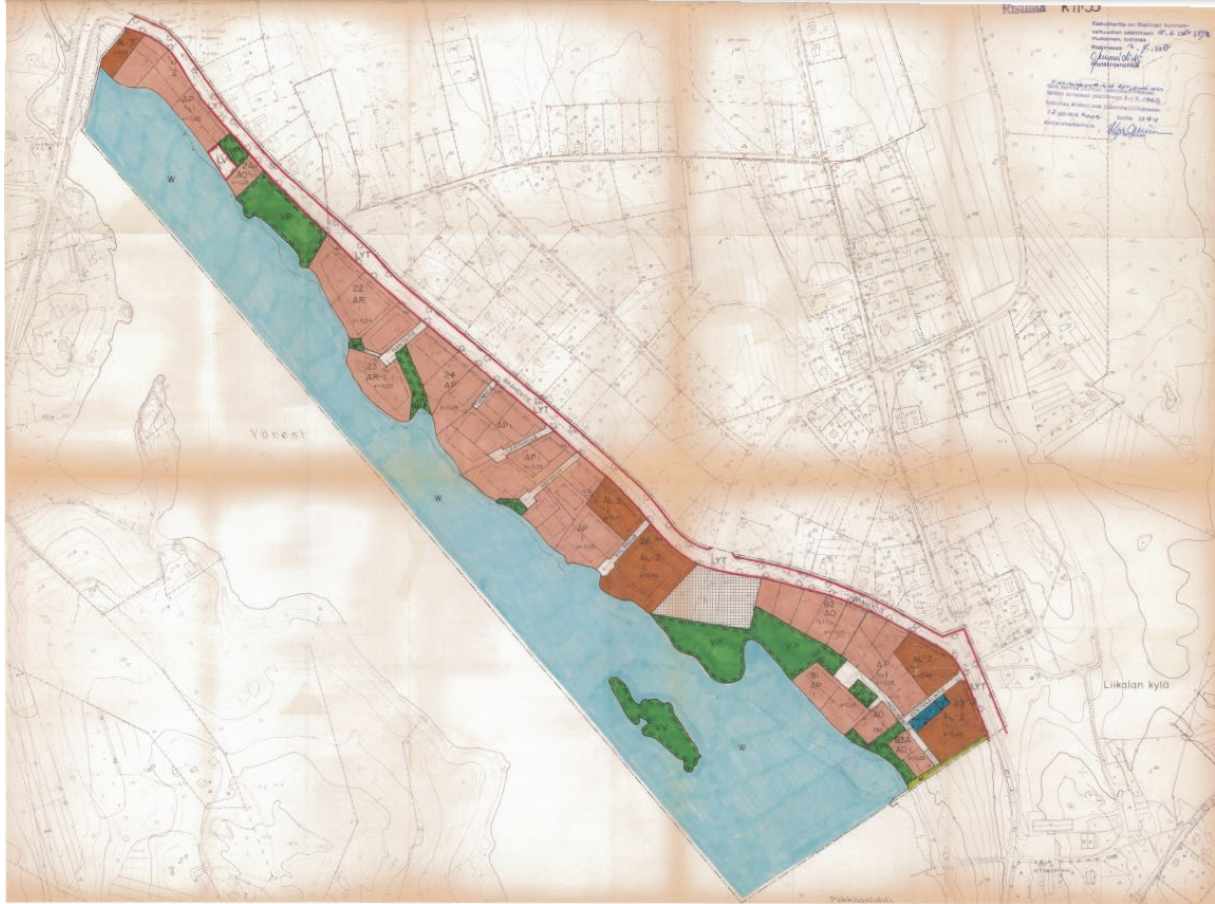
- C** Keskustatoimintojen alue. Alue sijaitsee Ristiinan keskustaajamassa. Vetovoimaisen keskustaajaman kehittäminen. Vähittäis- ja erikoistavarakaupan sijoittamisalue.
- Matkailupalvelujen kehittämisalue. Matkailun olevien rakenteiden potentiaalien kehittäminen uusilla palveluilla koko seutua palveleviksi
- smv Vedenalaisten muinaismuistojen selvitysalue. Alueella mahdollisesti sijaitsee vedenalaisia muinaisjäännöksiä, jotka tulee inventoida ennen alueella tehtäviä rantojen ja vesistöjen muuttavia toimenpiteitä. Suunnittelusta hankkeessa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.
- Matkailutie.
- Kehitettävä vesireittiyhteys.

3.3 Asemakaavat



Kuva: Ote Mikkelin kaupungin kaavaindeksistä ja tummennus viitteellisestä suunnittelualueesta.

Alueella on voimassa oleva 17.09.1984 vahvistettu asemakaava (14022). Alue on: asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Tehokkuusluku $e=0,25$ ja suurin sallittu kerrosluku 2/3 I. Rivitalojen korttelialue (AR). Erillispientalojen korttelialue (AO). Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-2) joissa kerrosluku II ja tehokkuus $e=0,40$. Yleinen tie vierialueineen (LYT). Saaret uimaranta-alue (VV), Katuaukio tai tori rasterikuvioituna. Venevalkama (LV). Puisto (VP) ja vesialue (W).



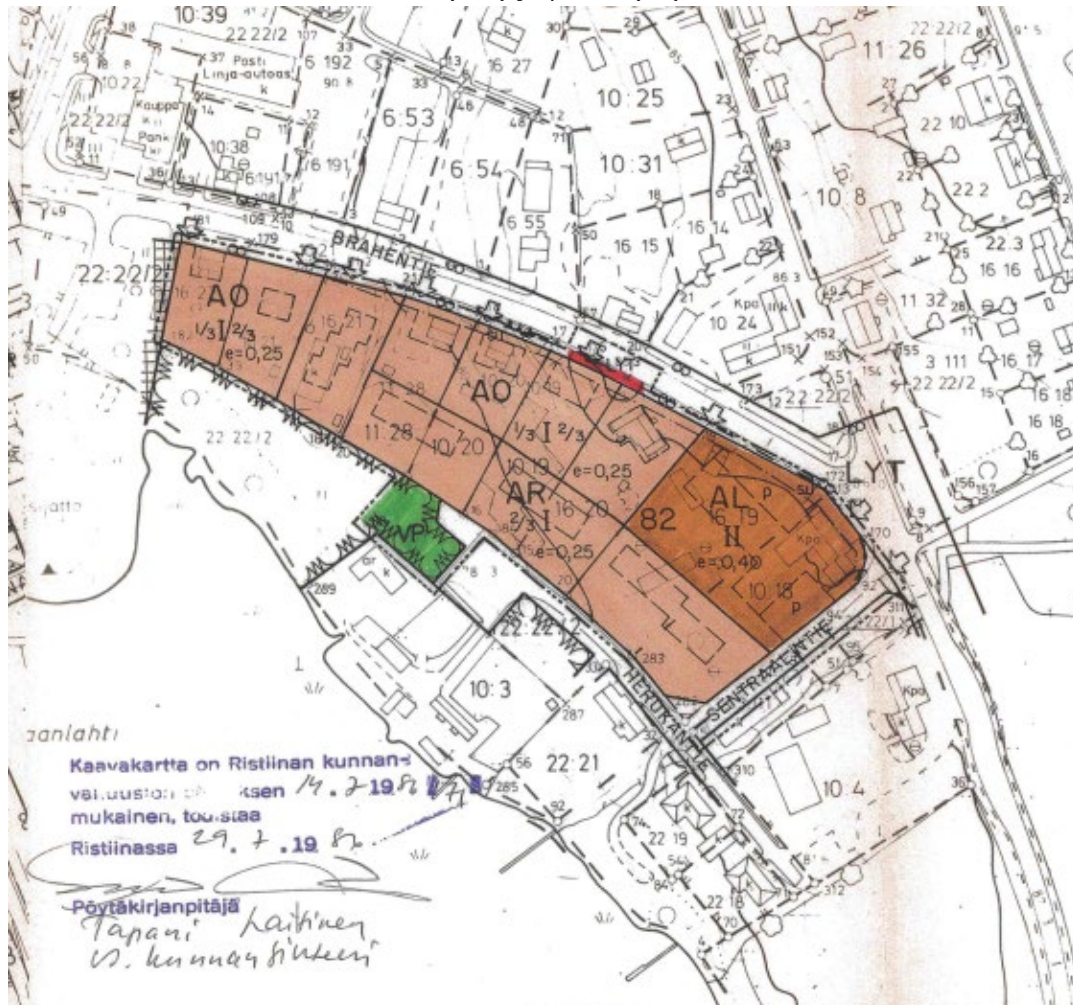
Kuva: Asemakaavasta numero 14022, vuodelta 1984.

Alueella on voimassa oleva 14.7.1986 vahvistettu asemakaava (14026).

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Erillispientalojen korttelialue (AO). Tehokkuusluku korttelissa on $e=0,25$ ja korkein sallittu kerrosluku on I. Yleinen tie vierialueineen (LYT) ja puisto (VP).



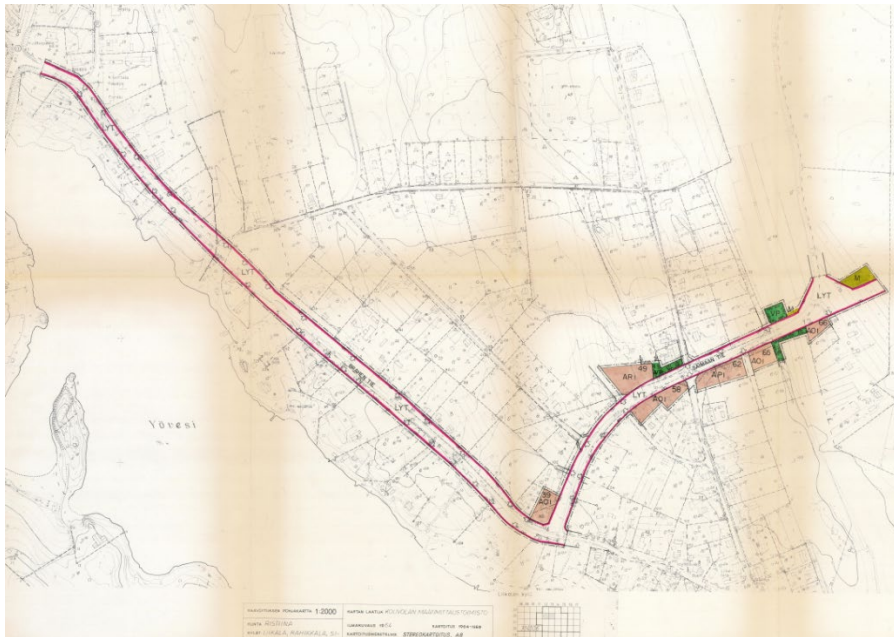
KUVA: Asemakaavasta numero 14026, vuodelta 1986.

Alueella on voimassa oleva 25.1.1988 vahvistettu asemakaava (14030). Asuinpienalojen korttelialue (AP). Tehokkuusluku $e=0,20$ ja korkein sallittu kerrosluku on I. Puisto (VP) ja vesialue (W).



Kuva: Asekaavasta numero 14030, vuodelta 1988.

Alueella on voimassa oleva 30.10.1981 vahvistettu asemakaava 14014. Yleinen tie vierialueineen (LYT). Erillispientalojen korttelialue (AP). Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Erillispientalojen korttelialue (AO). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I. Maa- ja metsätalousalue (M).



Kuva: Asemakaavasta 14014, vuodelta 1981.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueella oleva kortteli numero 26 on yksityisen omistuksessa. Korttelissa numero 82 sijaitseva tontti on yksityisen omistuksessa. Muut yleiset alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suomen valtio hallinnoi Brahentietä. Kaupunki on myös vuokrannut määräalaa yksityiselle toimijalle. Yöveden osakaskunnalla vesipinta-alan omistajuus.

3.5 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt
- Ristiinan hulevesijärjestelmän kuvaus (2023)

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Rantarajankänti
- Hulevesisuunnitelma
- Puistosuunnitelma

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikennevastuualue)
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Teleoperaattorit
 - Hönkä Ry
 - Ristiinan aluejohtokunta
 - Mikkelin yrittäjät ry
 - Etelä-Savon Yrittäjät

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

Kaavasunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan ehdotusvaiheessa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön tiloissa. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennys- tarpeiden 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 Valmisteluvaihe

Tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä.

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään avoin tilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunkikehityslautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Kaupunkikehityslautakunnan 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 kaupunkikehityslautakunnan hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.5 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.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

5–8 / 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.

EHDOTUSVAIHE

12 / 2024

Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

02 / 2025

Kaavan hyväksyminen

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mikkelissä 28.5.2024



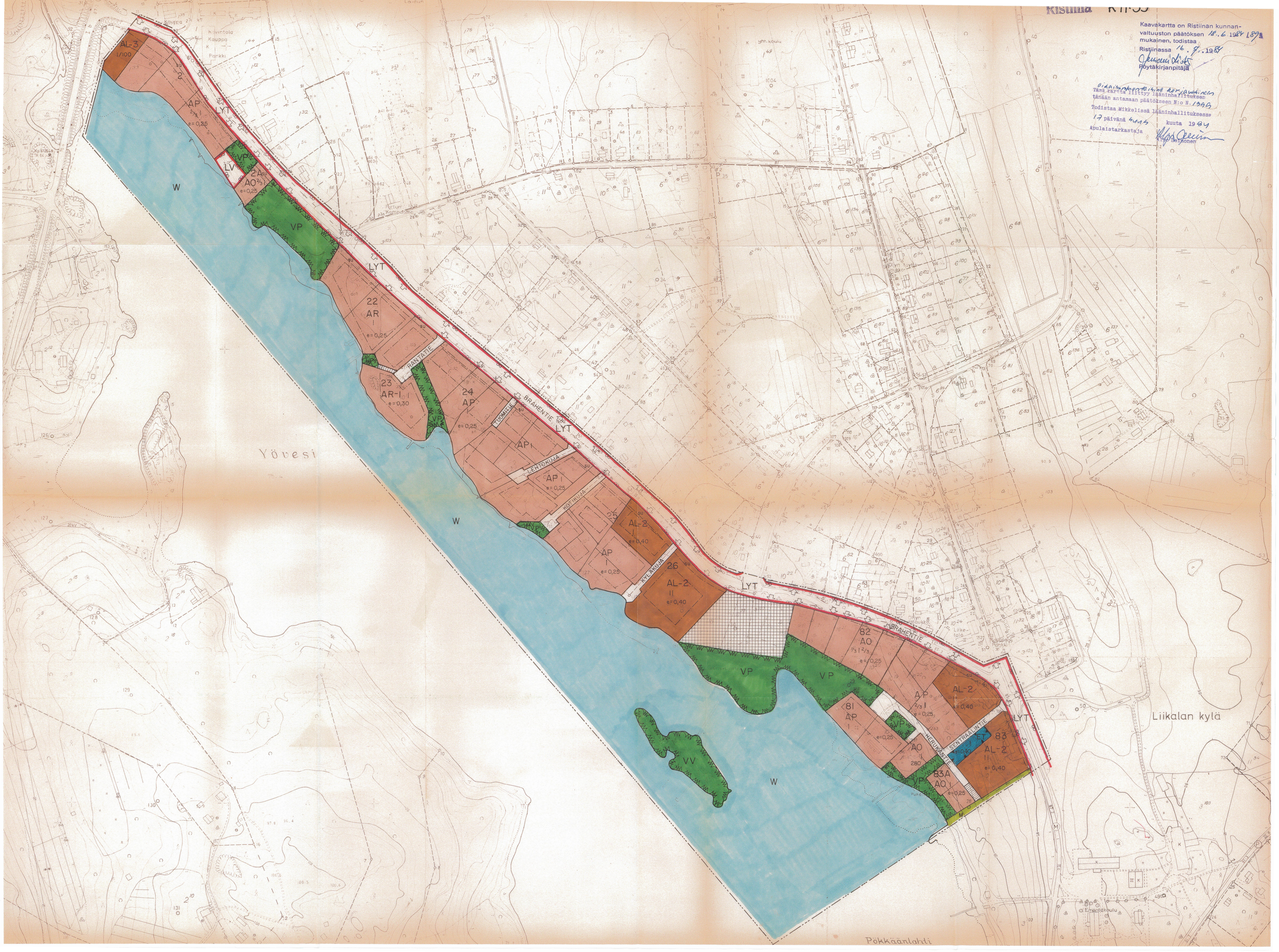
Nea Nykänen
Kaavoittaja
p. 040 615 3230

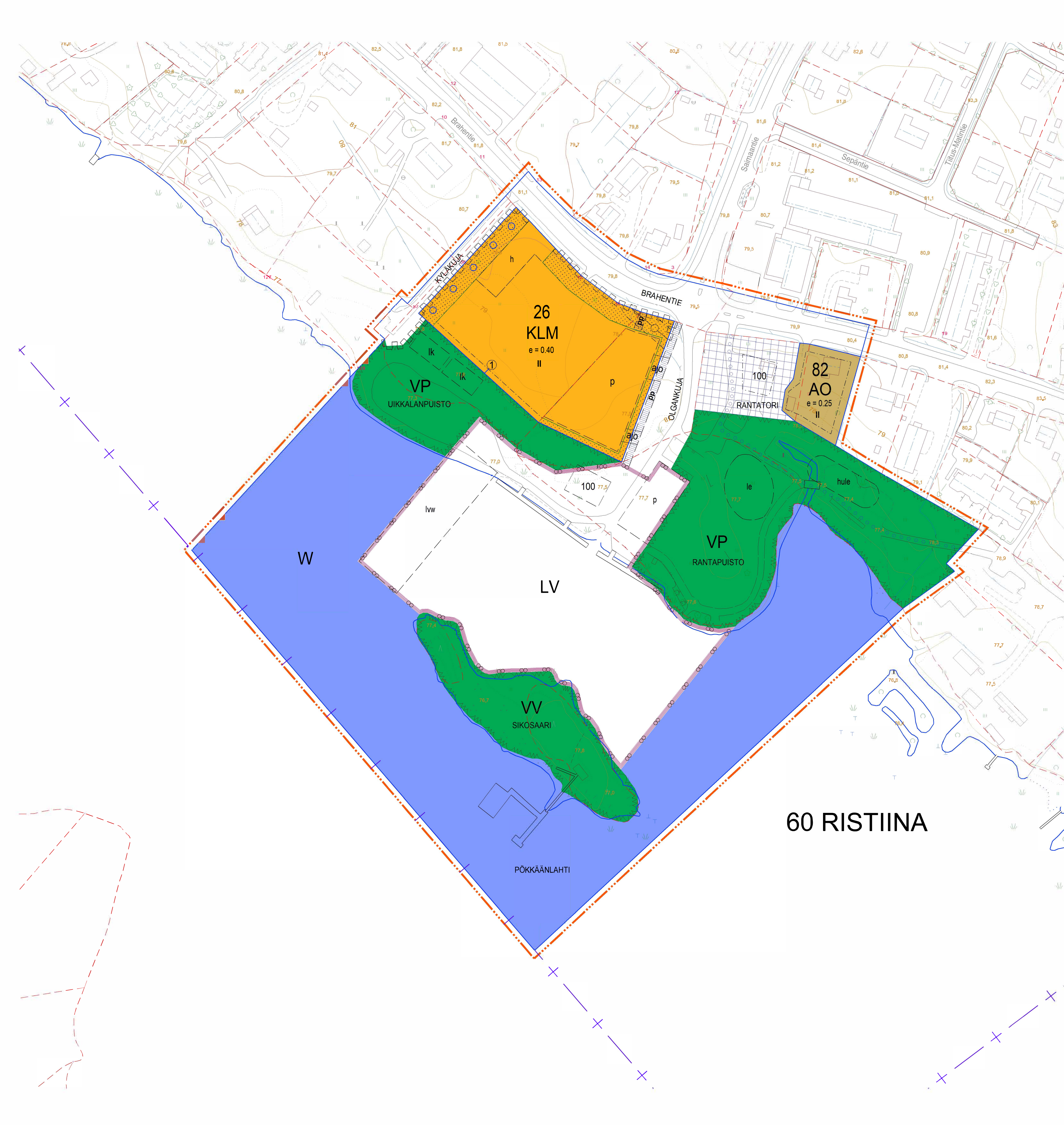


Kalle Räinä
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

Kaavakartta on Ristiinan kunnan-
valtuuston päätöksen 18.6.1984 1894
mukainen, todistaa
Ristiinassa 16.7.1984
Jouko Viikari
Pöytäkirjansihteerinä

Oidainkylä on Ristiinassa
tänään antamaan päätökseen N:o 1894
Todistaa Mikkelissä lääninhallituksessa
17 päivänä 4/8/85 kuuta 1984
Apulaistarkastaja Risto Järvelin





ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

- KLM

Myymälärakennusten alue.
- AO

Erillispienalojen korttelialue.
- VP

Puisto.
- W

Uimaranta-alue.
- LV

Venesatama/Venevalkama.
- W

Vesialue.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vahvistusraja.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 60

Kaupunginosan numero.
- RIS

Kaupunginosan nimi.
- 26

Korttelin numero.
- OLGANKUJA

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

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

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 100

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- 0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- lvw

Vesialueena säilytettävä venesatama alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
- le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Katuaukio/Tori.
- Ulkolaitureitti.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katurtie.
- ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.
- p

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

- h

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- lk

Ohjeellinen lentopalkokentän paikka.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- hule

Ohjeellinen hulevesien imeytysaltaaksi varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään korttel- ja katualueiden hulevesiä.

YLEISMÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap/60 k-m2 liike- tai toimittilaa kohti.
- 2 § Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 1 pp/100 k-m2 liike- tai toimittilaa kohti.

KLM-KORTTELIALUE

- 3 § Uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristön maisemakuvaan. Julkisivumateriaalina tulee ensisijaisesti käyttää putaa. Myös muita korkealaatuisia ja ympäristöön soveltuvia materiaaleja voi käyttää.
- 4 § Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia ja rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.
- 5 § Pysäköintipaikoille tulee osoittaa istutettavia alueita, jotka parantavat alueen viihtyisyyttä ja maisemallista laatua.

HULEVESIEN KÄSITTELY

- 6 § KLM- ja AO-kortteleissa tulee laatia rakennuslupahakemuksen yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää tulvareitit. KLM-korttelialueella tapahtuva lumien varastointi tulee hoitaa niin, että perustukset pysyvät kuivina.
- 7 § Ennen rakennustöiden aloittamista on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun ja yhdyskuntateknisten ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatusalasista sopimiseksi.
- 8 § Teknisten rakennusten ulkomuodon, värityksen ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön ja maiseman arkkitehtoniseen luonteeseen.
- 9 § Pelastusteiden sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

MIKKELIN KAUPUNKI

ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE

MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

1033

ASEMAKAAVA/ASEMAKAAVAN MUUTOS

1: 1000

ASEMAKAAVA KOSKEE:

Mikkelin 60. kaupunginosaa (Ristiina) kortteli 26 ja 82 sekä tori-, katu-, venesatama-, vesi- ja virkistysalueita.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

Mikkelin 60. kaupunginosan (Ristiina) kortteli 26, osa korttelista 82 sekä tori-, katu-, venesatama-, vesi- ja virkistysalueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

KAAVAN NIMI

Ristiinan Uikkalan asemakaavan muutos

KAAVAN NUMERO

1033

PAIVAMAARA

21.1.2025

VIREILLETULO

20.5.2024

KAUPUNKIKEHITYS-LAUTAKUNTA

10.12.2024 §137
18.2.2025

NAHTAVILLA

18.12.2024-20.1.2025

KAUPUNGINHALLITUS

—

KAUPUNKIKEHITYS-LAUTAKUNTA

18.2.2025 §16

LAIVAIMAINEN

MUUTOS

DAIRO

2024-1992

LIITE 3

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset

Tasokoordinaatisto ETRS-GK27
Korkeusjärjestelmä N2000

SUUNNITTELLIA

SUUNNITTELLIA

PIIRTÄJÄ

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ

Jukka Piispa

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ

Kalle Ränkä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	7.2.2025
Kaavan nimi	Ristiinan Uikkala		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.12.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	20.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1033
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,8054	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	8,8054	100,00	200	0,00	0,0000	200
A yhteensä	0,1406	1,6				
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8954	10,2				
T yhteensä						
V yhteensä	1,9619	22,3				
R yhteensä						
L yhteensä	2,6698	30,3	200	0,01		200
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,1377	35,6				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	8,8054	100,00	200	0,00	0,0000	200
A yhteensä	0,1406	1,6				
AO	0,1406	100,0				
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8954	10,2				
KM	0,8954	100,0				
T yhteensä						
V yhteensä	1,9619	22,3				
VP	1,5235	77,7				
VV	0,4384	22,3				
R yhteensä						
L yhteensä	2,6698	30,3	200	0,01		200
LV	1,7649	66,1	100	0,01		100
Kadut	0,7062	26,5				
Katuauk./torit	0,1987	7,4	100	0,05		100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,1377	35,6				
W	3,1377	100,0				

1. Telia Company (OAS) 1.1 Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuu- tokseen.	Merkitään tiedoksi.
2. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympä- ristökeskus ESAELY (OAS) 2.1 Rakentamaton alueen osa on melko pieni, eikä sen vuoksi ole tarpeen tehdä erillistä luontoselvitystä. Rakentamattoman alu- een osan kuvaus on kuitenkin tarpeen kir- jata kaavaselostukseen ja tarvittaessa huomioida mahdolliset erityiset luonnon- arvot kaavaratkaisussa. Muilta osin Etelä- Savon ELY-keskuksella ei ole kommentoi- tavaa kaavahankkeen suhteen.	Kaavaselostuksessa kuvataan rakentamattomat alueet ja otetaan huomioon mahdolliset erityiset luonnonarvot.
3. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ym- päristökeskus POSELY (OAS) 3.1 Alustavan kaavaluonnoksen mukaan liike- rakennusten korttelialueelle (KM) on mah- dollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryk- sikkö. Liikerakennusten korttelialue sijoit- tuu voimassa olevan maakuntakaavan keskustaajaman alueelle (ca) ja yleiskaa- van keskustatoimintojen alueelle (C). Kaavatyössä tulee laskea kaavaratkaisujen mahdollistama liikennetuotos eri liikenne- muotojen osalta. 3.2 Alustava kaavaluonnos rajautuu Brahen- tien (maantiet 4323 ja 15114) tiealueen eteläpuolelle. Voimassa olevassa asema- kaavassa Brahentietä (LYT) on sallittu kolme ajoneuvoliittymää suunnittelualu- eelle. Mikäli kaavamuutoksessa on tar- peen muuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia kulkuyhteyksiä Brahentietä suunnittelualueelle, tulee Brahentien tie- alue ottaa kaavaan mukaan. Kaava-alueen ulkopuolelle esitetty ajoneuvoliitty- mänuoli ei ole sitova, eikä myöskään liitty- mäkieltoaluemerkinä, koska Brahentie	Eri liikennemuodot on laskettu kaavan mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikköille. Liikennetuotokset laskettu suurella valintamäärällä. Arviot ks. kohta 5.4.1 liikenne selostuksesta. Brahentie ja Kyläkuja otettu mukaan kaavaan. Alueella on jo olemassa oleva rakentunut liittymä Olgankujalta. Kaavassa 14022 osoitetut liittymät eivät ole enää kovin toimintakelpoisia.

on voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien aluetta vierialueineen (LYT). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Brahentie tulee osoittaa asemakaavassa katuna MRL 83.4 §:n mukaisesti. Katumerkinnällä ei ajoneuvoliittymien paikat vahvistu kaavan yhteydessä, vaan uusien/muuttuvien ajoneuvoliittymien sijainnit ratkaistaan Pirkanmaan ELY-keskukselta haettavalla liittymälupapäätöksellä. 3.3 Alustavan kaavaluonnoksen länsireunassa tai aivan kaava-alueen ulkopuolella on tuoreiden ilmakuvien perusteella ajoyhteys (Kyläkuja) Brahentieltä kiinteistöille 491-537-6- 428 ja 6:429. Alustavassa kaavaluonnoksessa on esitetty uusi ajoyhteys Brahentieltä Kyläkujan läheisyydestä, mutta kaava-alueen länsireunaan on osoitettu istutettava alueen osa, jossa on säilytettävä puurivi sekä liittymäkieltomerkintä Brahentielle. Mainitut merkinnät viittaavat siihen, ettei kaava-alueelle osoitettu uusi ajoneuvoliittymä palvele edellä mainituille kiinteistöille kulkemista. ELY-keskus ei lähtökohtaisesti pidä perusteltuna hyvin lähekkäin sijoitettuja ajoneuvoliittymiä. Kaavaselostuksessa on syytä avata olemassa olevia ja perustella tulevia kulkuyhteyksiä suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sekä pohtia näiden yhteiskäytön mahdollisuuksia.	Viereinen liittymä palvelisi huoltoajoa ja asiakasliikenne kulkisi Olgankujalta toimivan kokonaisuuden rakentumiseksi. Kyläkuja ei ole rakenteeltaan riittävän suuri huoltoliikenteen ajettavaksi. Kyläkujan kiinteistöjen asukkaat toivovat saavansa tien ja korttelin väliin suojavyöhykettä. Kyläkujan läheinen uusi liittymä mahdollistaisi lastausalueen sujuvan- ja vähäisen huoltoliikenteen. Ajoyhteys Kyläkujan viereltä mahdollistaa sujuvan ja turvallisen liikenteen huoltoajolle ilman, että se häiritsee asuinalueen elämää. Tämä palvelisi paremmin läheisiä kiinteistöjen omistajia, sillä väliin tulisi uuden kaavan mukaisesti istutettava alueen osa, sekä puurivistö, joka suojaa näkymää liikerakennuksen korttelialueelta ja parantaisi tilannetta alueen olemassa olevaan kaavaan verraten.
4. Etelä-Savon pelastuslaitos (OAS) 4.1 Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa ja lausuu tarvittaessa kaavoituksen edetessä.	Merkittään tiedoksi.
5. Savonlinnan kaupunki Riihisaari – Savonlinnan museo (OAS) 5.1 Alueelle ei sijoitu maiseman tai rakennetun ympäristön osalta tunnettuja arvokohteita tai -alueita. Arkeologisen	Merkittään tiedoksi.

kulttuuriperinnön osalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa.	
6. Ristiinan aluejohtokunta (OAS) 6.1 Ristiinan aluejohtokunnan kokousrytmitys ei mahdollista asian tavanomaista käsittelyä vaan käsittely on tehty sähköpostikouksessa. Lausunnon ovat valmistelleet puheenjohtajat ja sihteeri. Osallisuus- ja arviointisuunnitelma antaa selkeän kuvan tavoitellusta osallisuuden toteuttamisesta ja riittävät tiedot alustavan kaavaluonnoksen arvioinnille. Ristiinan aluejohtokunta kiinnittää huomionsa seuraaviin suunnitelman yksityiskohtiin: 1) Rantapuiston (VP-merkintä) alueella on erityisesti lapsiperheiden suosima uimapaikka, joka esitetyllä kaavamerkinnällä on poistumassa. Hulevesien valuma-alueena uimapaikka on ongelmallinen, mutta vastaavalle, pienille lapsille soveltuvalla, uimapaikalle on pitäjän keskustassa selkeä tarve. Aluejohtokunta pitää tärkeänä, että poistuvan uimapaikan tilalle pienille lapsille soveltuva uimapaikka osoitetaan toisaalta pitäjän keskustan alueelta. Varsinaisessa Uikkalan uimapaikalla pienet lapset jäävät isojen alle. 6.2 2) Vastaavalle alueelle on osoitettu leikki- ja oleskelualue (le), joka toimiakseen tarkoituksenmukaisesti edellyttää asianmukaista leikkipaikkavarustusta. 6.3 3) Samalla alueella toimii erittäin suosittu matonpesupaikka, jonka toiminta myös tulevaisuudessa tulee turvata. 6.4 4) Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä (KM) on erittäin mahdollistava. Tämä tarkoittaa, että paikalle tulevaisuudessa sijoituvan yrittäjän kanssa tulee varmistua tarkemmin rakennusmääräyksin mm. Saimaannäkymän säilymisestä, paikallisista luontovaikutuksista sekä kirkonkylän vehreydestä. Vehreydellä ja puustoa säilyttämällä voidaan vaikuttaa ihmisten viihtyvyyteen eritoten kesäkuumalla ja luonnon monimuotoisuuteen. Mahdollinen liikeraennus tulee toteuttaa mahdollisimman	Sikosaaren uimala toimii alueen uimapaikkana. Kyseinen ranta-alue ei ole soveltuva uimapaikaksi. Ks. kohta 9.1. Merkitään tiedoksi. Alue tullaan säilyttämään. Merkitään tiedoksi.

pienin luontovaikutuksin - parhaassa tapauksessa niin, että tontille mahtuisi jatkossakin myös pieni metsäalue. 6.5 5) Venesatama/venevalkama (LV) alueelle ei tule sijoittaa nykyistä enempää kiinteitä rakennuksia, koska alue toimii pitäjän vetovoimaisena tapahtuma-aukiona. Mm. Ristiinan Markkinat ja monet muut tapahtumat toteutuvat kyseisellä alueella, joiden järjestämistä alueen kiinteä rakentaminen vaikeuttaisi.	Asemakaavan muutokset eivät estä torin pitämistä tapahtumapaikkana. Rakennusoikeuden määrä on niin vähäinen, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta tapahtumien järjestämiseen. Rakentaminen pystyisi parhaimmassa tapauksessa palvelemaan erilaisia tapahtumia ja veneilijöiden huoltopalveluita alueella.
7. Yksityishenkilöiden muistutus 7.1 Kyseinen hanke liikerakennuksen rakentamiseksi sekä laajoine puistoalueineen ja venesatamineen on hyvä ja kannatettava hanke sekä vahvistaa kirkonkylän elinvoimaisuutta merkittävästi. Me hankkeen länsipuolella olevat, lähialueen rakennuspaikkojen omistajat: Juuri käyttöönotetun uuden omakotitalon omistaja tilalla xxx, rakentamattoman rakennuspaikan xxx omistaja xxx ja rakennuspaikka xxx omistaja xxx, vaadimme, että kaavaa muutetaan ja siinä otetaan huomioon seuraavaa: Suunnitellulle liikerakennukselle, vähittäiskaupan suuryksikölle kaavaan ei ole merkitty rakennusalan rajaa, joten suunniteltu liikerakennus voisi tulla jopa 20 metrin etäisyydelle Kyläkujasta ja erittäin lähelle rakenteilla olevaa talousrakennusta ja juuri valmistunutta omakotitaloa. Kädelle vielä rakentamattomalle AP- rakennuspaikoille liikerakennus tulisi vielä lähemmäksi. 7.2 Liikerakennukselle on osoitettu ajoneuvoliittymä Kyläkujasta noin 20 metrin etäisyydelle ja todennäköinen liittymä tulee Kipparikujalle. Liittymän sijainti ja se, ettei liikerakennukselle ole osoitettu rakennusalaan rajaa Kyläkujan puoleisella tontin osalla, tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennusta palveleva tavaraliikenne, tavaroiden purku, jäähdytyslaitteet, jätekatokset yms. tulevat juuri rakennuksen Kyläkujan puoleiselle osalle. Näistä aiheutuisi merkittävää	Nykyinen olemassa oleva asemakaava 14022 mahdollistaa rakentamista lähemmäksi Kyläkujan varrella sijaitsevia kiinteistöjä, mitä asemakaavan muutoksessa on esitetty. Kyläkujan kiinteistöjen rakennuksien ja liikerakennuksen välillä ei tule olemaan rakennusjärjestyksen ja lain asettamien etäisyyksien alta olevaa metrimäärää. Etäisyydet yleensä: Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava asemakaava-alueella vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista. 57 § Rakennuksen etäisyys Harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävistä suojaetäisyyksistä. Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla. Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

meluhaittaa meidän tonteillemme, eikä se ole esteettisestikään hyvä asia. 7.3 Edellä olevaan viitaten vaadimme, että kaavaehdotus korjataan seuraavasti: -Ajoneuvoliittymää siirretään kaavamerkintä ”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää” viereen. -Asiakasliikenne ja tavarankuljetukset tulisi järjestää Kipparinkujan ja P-alueen kautta. -Istutettavaa alueen osaa/ säilytettävä/ istutettava puurivi aluetta laajennetaan kaavaan merkityn ajoneuvoliittymän kohdalle saakka, jolloin saadaan istutuksilla etäisyyttä ja näkösuojaakin omistamiimme rakennuspaikkoihin sekä juuri rakennettuihin ja rakennettaviin rakennuksiin. -Suunnitellun liikerakennuksen riittävä etäisyys Kyläkujasta ja tonteistamme pitää varmistaa merkitsemällä rakennusalan raja ainakin Kyläkujan puoleiselle tontin osalle ”Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää” tasalle.	Merkitään tiedoksi. Asiakasliikenne ja tavaraliikenne halutaan erottaa rakenteellisen toimivuuden takia. Voimassa oleva kaava 14022 mahdollistaa rakentamisen lähemmäksi Kyläkujalla sijaitsevia kiinteistöjä. Alustavassa luonnoksessa tilannetta pyritään parantamaan sillä, että välille on osoitettu istutettavan alueen osa, jossa säilytettävät/ istutettavat puurivit. Rakennusjärjestyksen ja lain edellyttämiä etäisyyksimääryksiä tullaan noudattamaan. Ks. kohta 7.1.
8. Yksityishenkilön mielipide 8.1 Onko koko alustavassa kaavaluonnoksessa ruskealla merkitty alue myyty toistaiseksi tuntematonta käyttötarkoitusta varten yksityiselle Mikkelin Nostajat Oy:lle? Siis alueet Rn. 491-537-6-38 ja 491-537-16-24? Meille vanhoille ristiinalaisille alueen myynti selvisi vasta Länsi-Savo-lehden 2.8.2024 numerosta. Siksi olisi nyt yrittäjälle saatava vahvistetuksi kaava, mikä antaisi sille vapaat kädet käyttää ja rakentaa alue ”vähittäiskaupan suuryksikön” suojan antavalla kaavalla täysin omiin tarkoituksiinsa? Millaisiin käyttötarkoituksiin? Lähinnä yrityksen nimestä tulee mieleeni tulee veneiden nosto ja varastointi!? Tai suurten nostureiden varikkoalue? Jokainen ymmärtää, millaiseksi vielä tällä hetkellä niin kaunis, rauhallinen ja osin jopa luonnonmukainen alue muuttuu, kun grynderi-tyyppiset yrittäjät ovat asialla. Silloin puhuu vain ja ainoastaan raha. Rakennetaan sellaista mikä tuottaa firmalle	Tällä hetkellä kaavaehdotus mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen. Tällaisen kaavan hyväksyminen antaisi yrittäjälle joustavuutta kehittää alue kaupallisiin tarkoituksiin. Kaavoitusprosessissa otetaan huomioon ympäristövaikutukset ja paikallisyhteisön näkemykset. Ympäristönsuojelun ja alueen kehittämisen näkökohdat ovat keskeisiä tekijöitä kaavoitusprosessissa. Kaavan tavoitteena on tukea kestävä kehitystä ottaen huomioon alueen luontoarvot ja asukkaiden tarpeet. Veneiden talvivarastoinnin osalta huomioimme huolenaiheet, ja ratkaisuja etsitään yhteensopivuuden varmistamiseksi alueen luonteen kanssa. Kaikissa toimenpiteissä noudatetaan ympäristösäädöksiä.

parhaiten - ja maisema- ja muut elämän- arvot unohdetaan kokonaan! Lisääntynyt veneily tuo Uikkalan aluelle omat haasteensa. 8.2 Pienveneet toki tarvitsevat laituripaikkansa. Satamaalue on haaste myös ympäristön kannalta. Pienveneillä ei tarvitse olla septitankkeja, mutta myös veneiden huolto, pesu ja ylivaluvat moottoriöljyt ovat suuri vaara puhtaalle järvivedelle. Uimalan läheisyys on suuri haaste! Lisärakentaminen hävittäisi varmasti Brahentien varren ainoan jäljellä olevan rantametsän. Sellaista ei saa tapahtua! Asemakaava-suunnitelman mukaisella muutoksella palveltisiin vain yrittäjää, jonka aikeista ja suunnitelmista ei ole tietoa eikä varmuutta. Mitään vähittäiskaupan suuryksikköä tähän Saimaan Pököänlahden ranta-alueelle ei saa rakentaa! Ristiinassa on vähittäiskauppoja jo tarpeeksi asukasmäärään nähden. Odotettavissa ei sillä saralla ole kasvua. Mitään "tokmanneja" tai muita ns. krääsäkauppoja tai muuta nimikkeen alle mahtuvia yrityksiä ei tälle "Ristiinan keuhkoiksi" usein kuvatulle vapaa-ajan alueelle kaivata. Ranta-aluetta pitää kehittää vain ottamalla huomioon alueen ihmiset, heidän vapaa-ajankäyttönsä ja pienveneiden laituripaikat. Veneiden talvi-varastointia ei missään tapauksessa saa alueelle sallia. Onhan Ristiinan Kirkkoranta jo näillä rätkikattotalvehtijoilla katettu! Kaunista, vai? 8.3 Pöytäselitys: * Vastustan jyrkästi kyseisen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. * Kaavaehdotuksessa mainittua vähittäiskaupan suuryksikön eli yli 2000 m²:n suuruisen kaupparakennuksen rakennusoi-keutta tälle alueelle ei tule myöntää. * Uikkalan alueelle ei saa myöntää suurten veneiden ja laivojen laituripaikkoja. Niiden paikka joko Kirkkorannassa tai Pelloksen syväväylän satamassa. * Ristiinan kirkonkylän seudun voimassa olevaa yleiskaavaa (12.1.2022) on noudatettava. Siinä on määritelty Matkailupalveluiden kehittämisalue, joka on kooltaan paljon laajempi ja jonne on syytä sijoittaa keskitetysti koko alueen veneilyn ympäristöhuolto	Ks 8.1. Suunnittelualue on Ristiinan Kirkonkylän seudun yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen aluetta (C). Alue sijaitsee vetovoimaisen keskustatajan kehittämisalueella, sekä vähittäis- ja erikois-tavarakaupan sijoittamisalueella. Lisäksi alue on matkailupalvelujen kehittämisaluetta. Kaavamuutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja kaupallisten palveluiden järjestämistä Ristiinan seudulla. Nykyinen kaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakentumisen lähes rantaan saakka. Korttelia on vedetty sisämaahan päin ja ranta-alueelle muodostuu viihtyisiä virkistys- ja puistoalueita, jolloin alueen tilanne parantuu nykyisen voimassa olevan kaavan tilanteeseen verraten. Nykyisen kaavan torialue jakautuu kaavallisesti olemassa olevan tilan mukaisesti muodostaen katualuetta, liikerakennusten korttelialuetta pois ranta-alueelta päin ja lisää puistoaluetta. Alueen veneilytoiminta on vakiintunutta. Ristiinan kirkonkylän voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti alueen kehittämisessä huomioidaan matkailupalveluiden ja vesireittien kehittämisalueiden tarpeet.
---	---

(septitankkien tyhjennys, puhdas käyttövesi, viemäröinti).	
9. Ristiinan Kehittämisyhdistys Hönkä ry 9.1 Ristiinan Kehittämisyhdistys Hönkä ry on käsitellyt asiaa yhdistyksen hallituksessa. Ristiinan Kehittämisyhdistys Hönkä ry:n vastaus lausuntopyyntöön Ristiinan Kehittämisyhdistys Hönkä ry näkee tärkeänä, että Ristiinan kaavoituksen eri vaiheissa on mahdollisuus antaa kommentteja, jotka liittyvät Ristiinan alueen palvelutarjontaan ja kehittämiseen. Ristiinassa nähdään hyvänä palveluiden lisääminen ja alueen kehittäminen, lisäksi Ristiinan Kehittämisyhdistys Hönkä ry pitää hyvänä, että Mikkelin kaupungin eri tahot hakevat ratkaisuja asian suhteen eri toimijoiden kanssa. Ristiinan kehittymisen kannalta on tärkeää, että kaavoitusta tarkennetaan Ristiinan keskustassa ja mahdollistetaan kaupallista- ja asuinrakentamista sekä huomioidaan matkailun ja veneilyn tarpeet ja kehittäminen. Hönkä ry lausuu seuraavaa 9.2 • Uikkalan kaavamuutoksessa säilytetään olemassa olevaa rakennettua puisto- ja viheraluetta , jossa on mm. puusilta ja Astuvansalmen maalausten mukaisesti kuvitettut kiviäpylväät. • Pitäjäläisten matonpesupaikka sekä lentopallokenttä tulee säilyttää alueella. • Uusi lasten leikkipaikka nähdään hyvänä alueen käytön kannalta. • Lisäksi lasten uimapaikan tulee säilyä alueella. • Huomiota tulee kiinnittää pysäköintialueiden riittävyteen /sijaintiin ja turvallisiin ajoväyliin. • Suunnittelualueella on pidetty erilaisia tapahtumia, kuten Ristiinan markkinat. Tapahtumien pitomahdollisuus alueella tulee turvata edelleen. Lisäksi Hönkä ry esittää, että uuden rakentamisessa otettaisiin huomioon alueelle leimalliset tunnuspiirteet kuten Saimaan näkyvyyden säilyttäminen sekä Ristiinan historiaan ja maisemaan soveltuvuus (esim. Astuvansalmen kalliomaalaukset ja Saimaa). Hönkä ry	Kyseinen ranta-alue ei ole soveltuva uimapaikaksi. Kyseiselle paikalle on osoitettu uintikielto loppukesällä 2024, sillä vedessä voi olla terveydelle haitallisia ulosteperäisiä bakteeripitoisuuksia. Säilytetään. Säilytetään. Merkitään tiedoksi. Ks. kohta 9.1. Merkitään tiedoksi. Alueen muutokset eivät vaaranna tapahtumien järjestämisen mahdollisuutta myös jatkossa. Alueen leimalliset tunnuspiirteet, sekä ympäristöasiat tul- laan ottamaan huomioon. Julkisivuista annetaan tarkempia määräyksiä asemakaavan yhteydessä, jotta ne soveltuvat maisemaan.

korostaa myös ympäristöasioista huolehtimisen tärkeyttä.	
10. Yksityishenkilöiden mielipide 10.1 Huomautuksia alustavasta luonnoksesta Koko kyseinen alue tulee säilyttää virkistys- ja vapaa-ajan käytössä. Sinne ei sovi kaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuttaisi päivittäisen kuorma/rekka-autoliikenteen tarpeen sekä runsaan asiakkaiden henkilöautoliikenteen tarpeen. Kaupan rakentaminen tavarantoimituspaikkoineen ja jätelaatikoineen rumentaisi alueen maiseman. Erityisesti rannalta päin nähty kaunis näkymä on vieraille alueen käyntikortti ja asukkaille virkistystien lähde.	Ks kohta 8.1, 8.2 ja 9.2.

1. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ESAELY 1.1 Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja kirkonkylän strategisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta mikä puoltaa vähittäiskaupan palvelujen sijoittamista alueelle. Tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikön alaraja maankäyttö- ja rakennuslaissa (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) on 4000 kerrosneliometriä, joten suuryksikkömerkintä ei tämän kaavamuutoksen osalta ole välttämätön rakennusoikeuden jäädessä em. raja-arvon alle. Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa kaavamuutoksen suhteen.	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aikaisempi vähittäiskaupan suuryksikön alaraja oli 2 000 kerrosneliometriä. Uuden alueidenkäyttölain mukainen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4 000 kerrosneliometriä. 71 a § (21.4.2017/230). Suuryksikkömerkinnän jäädessä raja-arvon alle merkintä muutetaan uuden alueidenkäyttölain ja ympäristöministeriön kaavamääräysten asetuksen mukaisesti KM-merkinnästä (myymälärakennusten alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) KLM-merkinnäksi (myymälärakennusten alue).
2. Mikkelin kaupungin ympäristöpalvelut 2.1 Kaavaselostuksen mukaan rakennusten sijoittelu ja hulevesien hallinta suunnitellaan ympäristöä ja maisemaa kunnioittaen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kehittyminen ja elinvoimaisuus säilyttäen samalla sen nykyiset vahvuudet ja lisäämällä uusia, tarpeellisia toimintoja. Tällä hetkellä alueen yleisilme on puistomainen. Alueen täydennysrakentamisesta on liitetty kaava-aineistoon havainnekuvia. 2.2 Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen lausunto: Ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että asemakaavan muutoksessa on varauduttu hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn osana Rantapuiston alueen kehittämistä. Verrattuna alueen nykyiseen käyttöön suurimmat muutokset alueen maankäytössä liittyvät korttelin 26 (KM) rakentamiseen mukaan lukien liikerakennukseen liittyvä parkkialue. Korttelin 26 rakentamisen toteutuessa täysimääräisenä, alueen maisemakuva muuttuu väistämättä puistomaisesta rakennetuksi alueeksi, jolloin suuri liikerakennus ja kaavamuutosalueen keskellä sijaitseva parkkialue tulevat olemaan hallitsevia elementtejä maisemakuvassa. Nykyistä maisemaa pehmentää korttelin 26 itäosan metsikkö, joka on	Merkitään tiedoksi. Alue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä torialueeksi. Voimassa oleva korttelialue ulottuu rantaan saakka. Kaavaehdotus tuo parannuksen nykyiseen kaavaan nähdessä lisäämällä puistoalueita. Aikaisempi laaja torialue muutetaan osittain puistoksi ja alueelle jo muodostuneeksi tieksi, joka osoitetaan kaavassa kaduksi. Rakentaminen on osoitettu näiden tieyhteyksien varrelle toiminnallisuuden vuoksi. Vaikka rakentaminen edellyttää osin puuston poistamista, kaavan kokonaisratkaisut tasapainottavat muutosta: istutukset ja uudet puistoalueet lisäävät alueen vehreyttä ja luovat monipuolisemman ympäristön, joka palvelee asukkaita sekä muita Uikkalassa kävijöitä. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu alueen nykyinen maisemakuva ja sen kehittämistarpeet. Kaavaehdotuksessa korttelin 26 ja Saimaan väliin on osoitettu puistoaluetta, joka luo selkeän viheryhteyden ja parantaa alueen viihtyi-

kaavassa varattu liikerakennuksen korttelialueeksi. Kun ottaa huomioon, että puistoalueeksi merkitty Uikkalanpuisto on tällä hetkellä pääosin avointa hiekkakenttää ja vaatii puistoksi kehittyäkseen suunnitelmallisen puistorakentamisen, ja Ranta-puisto on tällä hetkellä pääosin avointa nurmialuetta, KM-korttelin kohdalla olevan puuston poistamisen jälkeen alue tulee olemaan kokonaisuudessaan rakennettu ja avoin, mikä poikkeaa huomattavasti nykyisestä maisemakuvasta ja kaavaselostuksessa mainituista tavoitteista suunnitella alueen rakentaminen ympäristöä ja maisemaa kunnioittaen.	syyttä, käytettävyyttä ja vehreyttä. Korttelin 26 ja venesatama-alueen väliin muodostuva Uikkalanpuisto mahdollistaa metsikön osittaisen säilyttämisen alueella. Kaavamuutoksessa on esitetty ratkaisuja, kuten istutettavia alueen osia. Korttelin 26 ohjeellisen parkkialueen pohjois-, itä-, ja eteläpuolelle on osoitettu istutettavaa alueen osaa. Kyläkujan ja korttelin 26 väliin on osoitettu istutettavaa alueen osaa, jossa osoitettuna ovat myös säilytettävät/istutettavat puurivit. Tulevassa puistosuunnitelmassa tullaan tarkastelemaan puiden säilyttämistä ja varjostavan puuston merkitys huomioon.
2.3 Maisemakuvan säilyttämisenä enemmän nykyisen kaltaisena ja luonnonmukaisempana Ympäristöpalvelut ehdottaa, että lentopallokenttä siirretään Uikkalanpuiston alueella lähemmäs rantaa alueelle, joka tälläkin hetkellä on avointa hiekkakenttää ja vastaavasti KM korttelin muotoa muutetaan siten, että ainakin osa nyt kaavamuutoksen mahdollistaman parkkialueen alle jäävästä metsiköstä voidaan säilyttää puistoalueena siten, että suuret puut säästetään. Vastaavasti KM korttelia tai parkkialuetta voisi tarvittaessa sijoittaa nyt suunnitellun ohjeellisen lentopallokentän päälle. Lisäksi pidämme tarpeellisenä arvioida, onko KM korttelin rakentaminen ja rakennusoikeus siinä laajuudessa kuin nyt on esitetty, tarpeellista.	Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää alueen kehittäminen, elinvoimaisuus ja arvot tasapainoisella tavalla. Ympäristöpalveluiden ehdotus suurien puiden säästämistä huomioidaan tarkemmassa puistosuunnitelmassa. KLM-korttelin ja siihen liittyvän parkkialueen sijoittelu tukee alueen toiminnallisuutta ja kaupunkirakenteen eheyttämistä. Kiitämme ehdotuksista alueen kehittämistä toimivaksi ja viihtyisäksi. Yleispiirteisissä havainnekuissa rakennusoikeus on esitetty maksimaalisena, mutta toteutettu rakennus voi olla tätä pienempi.
2.4 Vaikka alue on nykyiselläänkin rakennettu, olemassa oleva puusto erityisesti KM -korttelin parkkialueen kohdalla antaa oman maisemallisen ilmeensä alueelle. Tulevaisuudessa, kun paahteiset säät todennäköisesti tulevat entisestään yleistymään, on varjostavan puuston merkitys alueiden viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä entistä suurempi. Puistoihin tehtävät istutukset eivät korvaa alueelle luonnostaan kehittyneitä puustoa, ja istutettujen pui-	Ks. kohta 2.2 ja 2.3.

den kasvattaminen siihen mittaen, että niillä olisi vastaavaa maisemallista tai suojaavaa merkitystä, kestää kauan.	
3. Ristiinan aluejohtokunta 3.1 Ristiinan aluejohtokunta kiittää Mikkelin kaupunkikehityslautakuntaa mahdollisuudesta esittää lausuntonsa otsikkokohdassa mainitussa asiassa. Lisäksi aluejohtokunta tyytyy kaupungin vastineisiin aluejohtokunnan esittämiin huomioihin kaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnot on pyydetty 20.1.2025 mennessä. 3.2 Ristiinan aluejohtokunta kiinnittää edelleen huomionsa seuraaviin suunnitelman yksityiskohtiin: Aluejohtokunta pitää välttämättömänä, ettei venesatama/venealkama-alueelle sijoiteta nykyistä enempää kiinteitä rakennuksia, koska alue toimii pitäjän veto-voimaisena tapahtuma-aukiona. Mm. Ristiinan Markkinat ja monet muut tapahtumat toteutuvat kyseisellä alueella, joiden järjestämistä alueen kiinteä rakentaminen vaikeuttaisi. 3.3 Mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle pitäjän välittömään keskustaan ja luontoarvoiltaan merkittävälle paikalle on kaavallisestikin haastava tehtävä. Tämä tarkoittaa, että paikalle tulevaisuudessa sijoittuvan yrittäjän kanssa tulee varmistua tarkemmin rakennusmääräyksin mm. Saimaa-näkymän säilymisestä, paikallisista luontovaikutuksista sekä kirkonkylän vehreydestä. Vehreydellä ja puustoa säilyttämällä voidaan vaikuttaa ihmisten viihtyvyyteen eritoten kesäkuumalla ja luonnon monimuotoisuuteen. Mahdollinen liikerakennus tulee toteuttaa mahdollisimman pienin luontovaikutuksin parhaassa tapauksessa niin, että tontille mahtuisi jatkossakin myös pieni metsä-alue. 3.4 Aluejohtokunta pitää edelleen tärkeänä, että pienille lapsille soveltuva uimapaikka	Merkitään tiedoksi. Venesatama-alueen mahdolliset huoltorakennukset eivät estä tapahtumien pitämistä myös jatkossa. Huoltorakennukset voivat parhaimmassa tapauksessa palvella myös tapahtumissa ja tukea niiden järjestelyjä. Ks. kohdat 2.2 ja 2.3. Merkitään tiedoksi.

voidaan osoittaa taajama-alueelta huleve-siratkaisun poistavan uimapaikan tilalle. 3.5 Aluejohtokunta pitää hyvänä, että alueella erittäin suosittu matonpesupaikka säilyy ja, että samoin alueelle osoitettu leikki- ja oleskelualue voi jatkaa. Toki toimiakseen tarkoituksenmukaisesti paikka edellyttää asianmukaista leikkipaikkavarustusta.	Alueelle laaditaan puistosuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet otetaan huomioon.
4. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus POSELY (OAS) 4.1 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen OAS:ssa ja kaavaluonnoksesta antamat kommentit on huomioitu riittäväällä tavalla kaavaehdotuksessa, eikä ELY-keskuksella ole siten huomautettavaa kaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.
5. Etelä-Savon maakuntaliitto 5.1 Maakuntaliitolla ole huomautettavaa Ristiinan Uikkalan kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
6. Savonlinnan kaupunki Riihisaari – Savonlinnan museo 6.1 Alueelle ei sijoitu maiseman tai rakennetun ympäristön osalta tunnettuja arvokoh-teita tai -alueita. Arkeologisen kulttuuripe-rinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaehdotuksesta ei ole huo-mautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
7. Järvi-Suomen Energia Oy 7.1 Alueella sijaitsee 0,4 ja 20kV kaapeliverk-koa. Mikäli asemakaavan muutos aiheut-taa muutoksia olemassa olevaan sähkön-jakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustar-peita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.	Merkitään tiedoksi.
8. Telia Company 8.1 Teliällä on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yh-teydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat	Merkitään tiedoksi.

linta suunnitellaan ympäristöä ja maisemaa kunnioittaen.” ”Rakennusten sijoittaminen ja suunnittelu tukevat alueen esteettistä ja toiminnallista kokonaisuutta, ja ne tulevat sopeutumaan ympäröivään luontoon ja kaupunkikuvaan.” kohta 5.2 sivu 25: ”asemakaavan muutosehdotuksessa liikerakennusten korttelialueen vetäytyessä sisämaahan päin, ranta-alueelle voidaan muodostaa viihtyisää puistoaluetta, joka parantaa ympäristön laatua.” kohta 5.3.1 s. 27 ”Uikkalanpuiston lentopallokentät on esitetty alueella ohjeellisina. Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma ja puistosuunnitelma.” kohta 5.4.2 s.33: ”Suunnittelualueen kaavamuutoksella ei ole todennettavia vaikutuksia luontoon. Liikerakennusten korttelialueen puustoa joudutaan kaatamaan rakentamisvaiheen aikana. Kaavaan on osoitettu istutettavia alueen osia, jotka lisäävät alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä.” 9.2 Kaavaehdotuksessa ei ole minkäänlaista istutettavaa aluetta tai puustoa tarkoittavaa merkintää Saimaan ja liikerakennuksen välissä. 9.3 Kaavaehdotuksessa ei ole määräystä liikerakennuksen Saimaan puoleisesta julkisivusta, vaikka se on vähintään yhtä tärkeä kuin Brahentien puoleinen sivu. 9.4 On harhaan johtavaa kirjoittaa, että liikerakennusten korttelialueen vehreyttä ja viihtyisyyttä lisätään istutettavilla alueilla, kun paikalta kaadetaan ensin kokonainen metsä.	Ks. kohta 2.2. Alueelle tullaan laatimaan puistosuunnitelma, jonka tarkemmassa suunnittelussa otetaan tämä huomioon. Asemakaavan muutosehdotuksessa (liite 3) on esitetty yleismääräys, jonka mukaan uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristön maisemakuvaan. Julkisivumateriaalina ensisijaisesti käytettävä puu tukee alueen luonnonmukaista ilmettä ja maisemallista yhtenäisyyttä. Lisäksi määräys sallii muiden korkealaatuisten ja ympäristöön soveltuvien materiaalien käytön, mikä tarjoaa joustavuutta säilyttäen samalla korkean esteettisen tason ja ympäristön harmoniaa kunnioittavan suunnittelun. Ks. kohta 2.2.
--	--

9.5 Kaavaehdotuksessa kuvattua liikerakennusta ei ole mahdollista sijoittaa kaavoitettavalle alueelle ilman, että samalla tuhotaan kaunis rantamaisema ja puusto. Vaadimme kaavaehdotuksen hylkäämistä.	Ks. kohta 2.2. Rantamaiseman puustoa pyritään säilyttämään ja tämä huomioidaan tarkemmassa puistosuunnitelmassa. Voimassa oleva kaava mahdollistaa jo paljon rakentamista alueelle ja kaavaehdotuksessa tilannetta parannetaan entiseen nähden. Viheraluetta säilyy enemmän, kuin mitä nykyinen kaava mahdollistaa. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen. Kaavaehdotus on valmisteltu huomioiden tarvittavat selvitykset sekä alueen kehittämistarpeet.
--	---

