

BRAHENTIEN VARREN KORTTELIALUEEET RAKENNUSTAPA-OHJEET

Mikkelin kaupunki
17.5.2024

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	3	4	TONTTIEN JÄRJESTELYT	13
1.1	Alueen kuvaus	3	4.1	Yleistä	13
1.2	Ohjeen kuvaus	3	4.2	Istutettava alue ja pihojen kasvillisuus	14
			4.2.1	Oleva puusto ja kasvillisuus	14
			4.2.2	Istutettava puusto	14
			4.2.3	Muu kasvillisuus	15
2	NYKYINEN RAKENNUSKANTA	4	4.3	Tonttien rajaaminen	15
2.1	Yleistä	4	4.4	Pysäköinti	15
2.2	Suojellut rakennukset	5	4.5	Pintarakenteet	15
	2.2.1 Sotakoulurakennuksen muutos- ja korjaustyöt	5	4.6	Kalusteet	15
2.3	Muut nykyiset rakennukset	7	5	JULKISIVU- JA PIHAVALAISTUS	16
	2.3.1 Osuuskaupparakennuksen muutos- ja korjaustyöt	7	5.1	Yleistä	16
	2.3.2 Puutarharakennuksen muutos- ja korjaustyöt	8	5.2	Julkisivuvalaistus	16
	2.3.3 Muun rakennuskannan muutos- ja korjaustyöt	8	5.3	Pihavalaistus	16
3	UUDISRAKENTAMINEN	9	6	LIIEKILVET JA MAINOKSET	17
3.1	Yleistä	9	6.1	Yleistä	17
3.2	Osuuskaupan kortteli (AL-1)	9	6.2	Liikekilvet	17
3.3	Sotakoulun kortteli (AL-1, AL-2, Y-4)	9	6.3	Mainokset	17
	3.3.1 Yhteiset periaatteet uudisrakentamiselle	9			
	3.3.2 Talousrakennukset ja katokset	11			
	3.3.3 Brahentien varren rakentaminen	12			
	3.3.4 Kissalammentien varren rakentaminen	12			
	3.3.5 Muurikintien varren rakentaminen	12			
3.4	VL-korttelialue	12			

1 JOHDANTO

1.1 ALUEEN KUVAUS

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin Ristiinassa sijaitsevan Brahentien varrelle, Yöveden (Saimaa) rantaan. Alue on väljästi ja matalasti rakentunutta lukuun ottamatta Ristiinan kirkkoa torneineen, jotka erottuvat ympäristöstään korkeampina maamerkkirakennuksina. Rakentaminen on pääosin asuinrakentamista, osin myös julkisten palveluiden rakentamista. Alueella on paljon hoidettuja viheralueita sekä kaavoitettuna puistoina että osana tontteja. Lisäksi alueelle sijoittuu pieni venesatama.

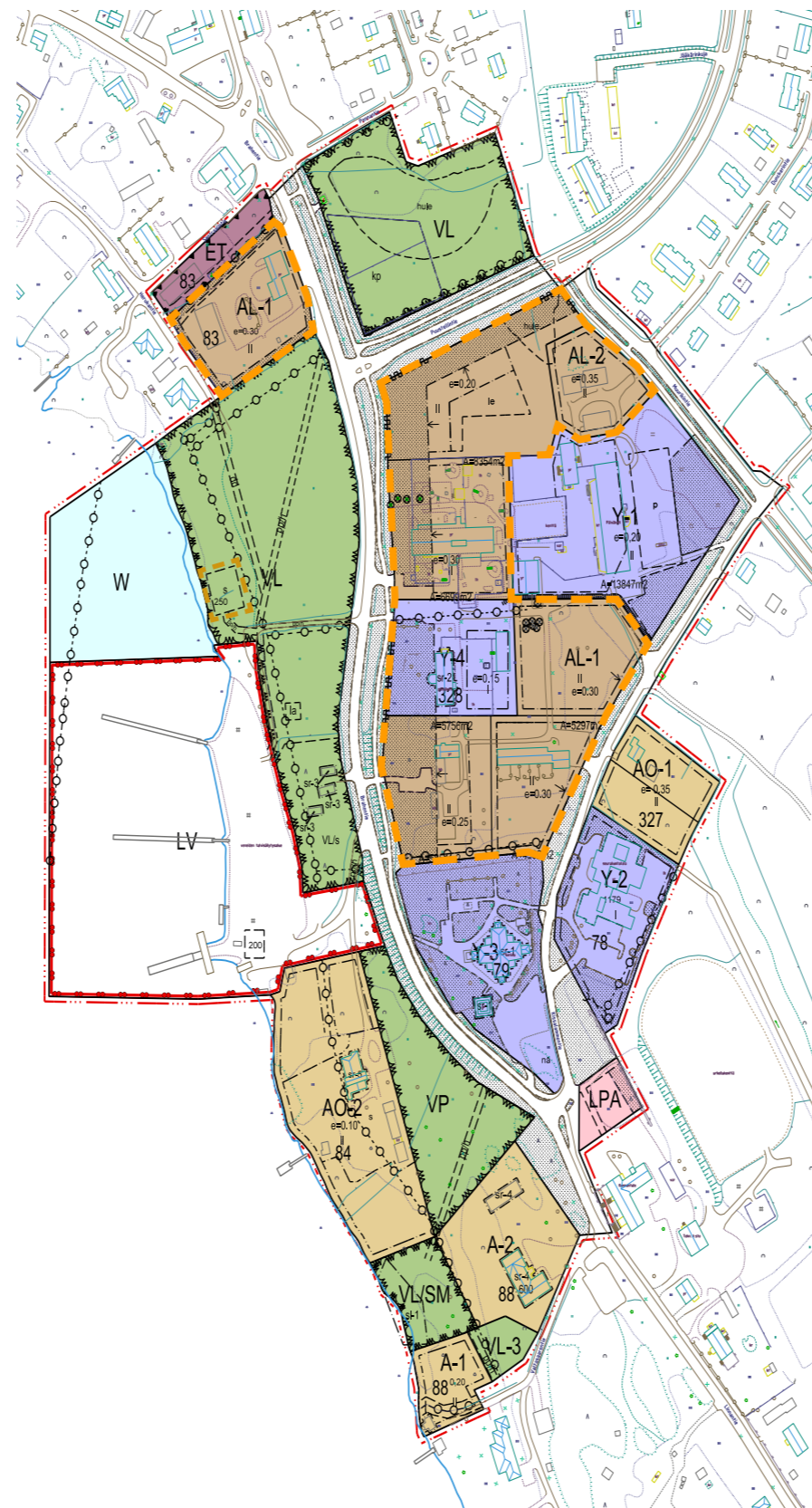
Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) "Ristiinan vanha kuntakeskus". RKY-sivuston kohdekuvausten sekä alueelle laaditun kulttuurimaisemaintentoinnin (Ahola 2023) mukaan kirkonkylän alueen valtakunnallinen merkittävyys perustuu alueen tiettyä aikaa kuvaaviin piirteisiin eli edustavuuteen sekä rakennetun ympäristön ja maisemien tilaan, jossa ilmenee hyvin alueen käytön historia ja jatkuvuus: "Ristiinan vanhassa keskustassa kuvastuu kirkon ja pitäjän hallintohistoria tavalla, joka 1900-luvun kasvun myötä on hävinnyt useimmista kirkonkylästä." Merkittävänä pidetään myös vanhan kirkonseudun maisemallista eheyttä: "Kirkonkylän uusi liikerakentaminen ja tehokkaat liikenneväylät ovat selkeästi erillään historiallisesta keskustasta."

Kirkkoaukion ympärillä kunnan hallintohistoriasta kertovan kokonaisuuden muodostavat kirkko ja kellotorni, kunnantalo, kansakoulu sekä rannassa sijaitseva pappila. Rakennustapaohjeiden alueelle sijoittuu suojeltu sotakoulurakennus.

1.2 OHJEEN KUVAUS

Rakennustapaohjeet täydentävät Mikkelin Sotakoulurannan asemakaavaa ja sijoittuvat oheisen kuvan mukaisille Brahentien varren korttelialueille (AL-1, AL-2, Y-4) sekä lähivirkistysalueelle uudisrakentamisen osalta.

Ohjeen tarkoituksena on määritellä korttelialueiden



Kuva 1 Ote asemakaavakartasta, johon on merkitty oranssilla rakennustapaohjeen korttelialueet.

rakentamisen yleinen laatutaso sekä täydentää asemakaavan kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta koskevia määräyksiä. Ohjeen tavoitteena on pitää huoli siitä, että rakentamiseen liittyvät toimenpiteet soveltuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja että suojeltujen rakennusten arvot säilyvät. Sisältö on jaettu seraavanlaisiin kokonaisuuksiin:

- Vanha rakennuskanta ja sen käsittely
- Uudisrakentaminen
- Tonttien järjestelyt
- Julkisivu- ja pihavalaistus
- Liikekilvet ja mainokset

Ohjeessa määritellään reunaehdot suunnittelulle ja annetaan lisäksi suosituksia ja ideoita alueen kehittämistä varten. Kussakin kappaleessa tärkeimmät määräykset on korostettu tekstissä laatikoilla rakennustapaohjeiden selkeyttämiseksi.

2 NYKYINEN RAKENNUSKANTA

2.1 YLEISTÄ

Rakennustapaohjeet kattavan alueen nykyinen rakennuskanta on historiallisesti kerroksellista. Sotakoulun korttelissa vanhin rakennuksista on asemakaavassa suojeltu sotakoulurakennus (sr-2) vuodelta 1739 (siirretty 1799). Muut alueen rakennukset ovat pääasiassa 1950-1980-luvuilta: Emäntäkoulun kokonaisuuteen liittyvät päärakennus ja asuntola (1967), sotakoulun eteläpuolella sijaitseva pieni puutarharakennus (1950-luku) ja viereinen rivitalo (1967) sekä Muurikintien ja Puustellintien kulmassa sijaitsevat varastorakennukset (1970-1980-luku). Lisäksi sotakoulurakennuksen itäpuolella sijaitsee pieni parakkirakennus. Emäntäkoulun päärakennusta ja asuntolaa oltiin rakennustapaohjeita tehtäessä (joulukuu 2023-huhtikuu 2024) purkamassa.

Osuuskaupparakennuksen korttelissa sijaitsee osuuskaupparakennus (n. 1956) sekä pihan perällä varastorakennus (1972).

Olemassa oleva rakennuskanta on pienimittakaavaista purettavaa emäntäkoulun päärakennusta lukuun ottamatta. Rakennuksissa on harjakatto, julkisivumateriaalina maalattu puulaudoitus, tiili tai rappaus. Rakennusten värimaailma koostuu neutraaleista sävyistä: harmaan eri sävyt, valkoinen, vaalea keltainen, punamulta sekä punainen tiili ovat alueella tyypillisiä.

Arvokkain alueen rakennuksista on sotakoulurakennus, jonka erityisasema alueella ja katukuvassa tulee säilyttää. Myös osuuskaupparakennus muodostaa osan Mesausahon pienimuotoisen liikekeskuksen kokonaisuutta kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien rakennusten kanssa, mikä tulee huomioida alueen ja rakennuksen jatkosuunnittelussa.



- Kuva 2 Alueen ja lähiympäristön rakennuksissa toistuvat luonnolliset värit: harmaan eri sävyt, valkoinen, vaalea keltainen, punamulta ja punainen tiili. Rakennuksia yhdistää myös pienimuotoinen mittakaava sekä harjakatto katto-
muotona. Vasemmalla ylhäällä puutarharakennus ja sotakoulurakennus.
- Kuva 3 Oikealla ylhäällä osuuskaupparakennus.
- Kuva 4 Vasemmalla alhaalla opettajien rivitalo.
- Kuva 5 Oikealla alhaalla varastorakennukset Muurikintien ja Puustellintien kulmassa. Kuvat 2 ja 3 Tengbom/joulukuu 2023, kuvat 4 ja 5 Mikkelin kaupunki/huhtikuu 2024.

2.2 SUOJELLUT RAKENNUKSET

Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia alueella on sotakoulurakennus (sr-2).

Suojelumääräys (sr-2): Suojeltava rakennus, tai sen osa, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät sen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Suojeltujen rakennusten lähiympäristö tulee myös säilyttää. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun, alueellisen vastuumuseon sekä Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaavamääräyksen mukaisesti sotakoulurakennusta tai sen osia ei tule purkaa.

2.2.1 Sotakoulurakennuksen muutos- ja korjaustyöt

Sotakoulurakennuksesta on laadittu kattava rakennushistoria- ja inventointikertomus (Riukulehto, Rantanen, Luostarinen 2017), jossa käydään läpi rakennuksen historiaa, toteutettuja muutoksia sekä rakennuksen säilyneisyyttä. Asemakaavamääräyksen mukaisesti muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun, alueellisen vastuumuseon sekä Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sotakoulurakennuksen muutos- ja korjaustyöt on toteutettava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen.

Sotakoulurakennuksen julkisivuissa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka muuttavat sen ominaispiirteitä. Vanhat rakennusosat pyritään ensisijaisesti korjaamaan ja kunnostamaan. Jos vanhoja rakennusosia täytyy uusida, tulee

käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja sekä perinteisiä menetelmiä. Jos rakennuksessa on aiemmin tehty rakennuksen tyyliin sopimattomia muutoksia, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen sopivalla tavalla.

Sisätiloissa voidaan tarvittaessa tehdä pienimuotoisia toiminnan vaatimia muutoksia. Tällöinkin tulee pyrkiä ensisijaisesti säilyttämään vanhan rakennuksen ratkaisut ja luonne, kuitenkin mahdollistaen rakennuksen käytön jatkuvuus. Tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa, ellei se tarkoita paluuta rakennuksen alkuperäiseen tilajakoon. Rakennukseen toivotaan käyttöä, joka vaatii mahdollisimman vähän muutoksia rakennuksen arkkitehtuuriin. Myös sisätiloissa tulee pyrkiä säilyttämään vanhat rakennusosat tai tarvittaessa korvata ne alkuperäisiä vastaavilla materiaaleilla.



Kuva 6 Sotakoulurakennus joulukuussa 2023. Kuva Tengbom.



Kuva 7 Sotakoulurakennus huhtikuussa 2024. Kuva Mikkelin kaupunki.

Sotakoulurakennus on ollut historiallisesti keskeinen rakennus maisemassa kirkkoaukion pohjoispuolella. Sen erityisasema maisemassa ja Brahentien suuntaan tulee myös alueen täydennysrakentamisen myötä säilyttää.

Sotakoulurakennuksen ja uuden rakentamisen väliin tulee varata tarpeeksi tilaa rakennuksen kaikilla puolilla ja keskeiset näkymät alueen sisällä sotakoulurakennuksen ohi kirkolle säilyttää. Tarkemmat ohjeet uudisrakentamisen sijoittumisesta sotakoulurakennuksen läheisyydessä on annettu uudisrakentamista koskevan kappaleen yhteydessä.



Kuva 9 Näköakseli korttelin sisällä sotakoulurakennuksen ohi kirkolle tulee säilyttää. Kuva Mikkelin kaupunki/huhtikuu 2024.



Kuva 8 Sotakoulurakennuksen ympärille tulee jättää tilaa. Kuva Mikkelin kaupunki.



Kuva 10 Näköakseli sotakoulurakennuksen ohi kirkolle talvella. Kuva Tengbom/joulukuu 2023.

2.3 MUUT NYKYISET RAKENNUKSET

Emäntäkoulun pää- ja asuntolarakennus ollaan purkamassa alueelta. Myöskään muuhun nykyiseen rakennuskantaan (lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa käsiteltyä sotakoulurakennusta) ei kohdistu suojelumääräyksiä tai seikkoja, jotka estäisivät sen purkamisen.

Osuuskaupparakennuksen mahdollisen purkamisen ja korttelialueelle sijoittuvan uudisrakentamisen tapauksessa uudisrakentaminen tulee sovittaa Mestausahon korttelialueen ja kokonaisuuden maisemakuvaan sekä rakennustyyliin.

2.3.1 Osuuskaupparakennuksen muutos- ja korjaustyöt

Osuuskaupparakennuksesta ja sen lähiympäristöstä on laadittu rakennusinventointi (Ahola 2023), jossa käydään lyhyesti läpi Mestausahon liikekeskuksen kokonaisuus sekä rakennuksessa toteutetut muutokset.

Osuuskaupparakennuksen muutos- ja korjaustyöt on toteutettava niin, että rakennuksen julkisivujen yleisilme säilyy. Julkisivujen keskeisiä ominaispiirteitä, kuten värimaailmaa, rappausta julkisivumateriaalina tai katotomoota ja -materiaalia ei saa muuttaa. Muutoksia ei suositella myöskään myymäläosan Brahentien puoleiseen julkisivuun, jossa julkisivuaukotus on säilynyt alkuperäisenä. Asuinpuolella sekä rakennuksen pihanpuoleisella

julkisivulla, jossa on jo toteutettu myöhempiä muutoksia 1. kerroksen ikkunoihin ja sisäänkäynteihin on mahdollista toteuttaa pienimuotoisia muutoksia julkisivuaukotukseen. Tällöinkin muutokset tulee sovittaa rakennuksen yleisilmeeseen.

Osuuskaupparakennusta on mahdollista laajentaa eteläpuolella. Laajennus tulee sovittaa rakennuksen yleisilmeeseen ja julkisivumateriaaleihin.

Osuuskaupparakennuksen säilyessä täydennysrakentamista on mahdollista sijoittaa tontin takaosaan. Niin täydennys- kuin mahdollisen uudisrakentamisen rakennustapaohjeet ja periaatteet on käsitelty tarkemmin seuraavassa kappaleessa.



Kuva 11 Osuuskaupparakennus vuonna 1956 valmistumisensa jälkeen. Kuvalähde Ristina-seura, valokuvaaja Olli Kervinen.



Kuva 12 Rakennuksen 1950-luvulta säilyneet ominaispiirteet tulee säilyttää muutos- ja korjaustyöissä. Kuva Tengbom/joulukuu 2023.

2.3.2 Puutarharakennuksen muutos- ja korjaustyöt

Emäntäkoulun aikaan 1950-luvulla rakennettu puutarharakennus muodostaa osan sotakoulurakennuksen arvokasta ympäristöä niin Brahentien puolelta kuin korttelin sisällä. Puutarharakennuksen muutos- ja korjaustyöt on sovitettava rakennuksen ominaispiirteisiin. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

2.3.3 Muun rakennuskannan muutos- ja korjaustyöt

Muun rakennuskannan muutos- ja korjaustöissä tulee huomioida ympäristön ominaispiirteiden säilyminen ja muutosten sopeuttaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta.

Nykyisen rakennuskannan värimaailma koostuu neutraaleista sävyistä: harmaan eri sävyt, valkoinen, vaalea keltainen, punamulta sekä punainen tiili. Myös rakennusten muutos- ja korjaustöissä tulee käyttää alueelle tyypillisiä, luonnollisia sävyjä. Rakennusten kattomuotoa ei saa muuttaa.

Mahdollisissa korotuksissa ja laajennuksissa tulee seurata uudisrakentamisen periaatteita, jotka on käsitelty uudisrakentamista koskevan kappaleen yhteydessä.



Kuva 13 Puutarharakennus muodostaa tällä hetkellä osan sotakoulurakennuksen ja kirkon arvokasta ympäristöä. Kuva Tengbom/joulukuu 2023.



Kuva 14 Puutarharakennus kuvattuna 1950-luvulla. Kuvalähde Ristiina-seura, valokuvaaja Olli Kervinen.

3 UUDISRAKENTAMINEN

3.1 YLEISTÄ

Asemakaavassa uudisrakentamiseen liittyen on määrätty rakennusaloja sekä osalle rakennusaloista sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Lisäksi uudisrakentamisen laadusta on määrätty, että kaikkien uusien rakennusten kattojen tulee olla harjakattomuotoisia.

Seuraavissa kappaleissa on annettu lisäohjeita uudisrakentamisen suunnitteluun.

3.2 OSUUSKAUPAN KORTTELI (AL-1)

Entisen Osuuskaupparakennuksen korttelissa uudisrakentaminen on vapaampaa kuin muualla rakennustapaohjeen alueilla, mutta rakentamisen tyyli tulee pyrkiä sovitamaan Mestausahon korttelialueen maisemakuvaan sekä rakennustyyliin. Korttelissa suositellaan Osuuskaupparakennuksen säilymistä Brahentien varteen näyttävänä julkisivuna. Rakennuksen laajentaminen tai purkaminen on kuitenkin myös mahdollista.

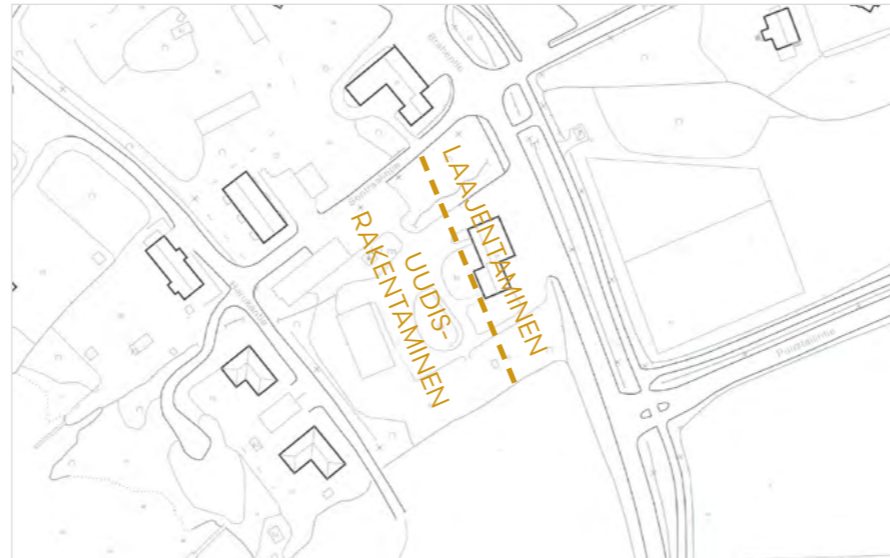
Tilanteessa, jossa Osuuskaupparakennus säilyy uudisrakentaminen tulee sijoittaa Osuuskaupparakennuksen taakse (lounaispuolelle) Brahentieltä tarkasteltuna ja rakennuksen/rakennusten harjakorkeus ei saa ylittää Osuuskaupparakennuksen harjakorkeutta.

Uudisrakentamisen materiaalit on vapaasti valittavissa, kunhan rakentaminen soveltuu muodoltaan, massaltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään ympäröivään rakennuskantaan sekä erityisesti Osuuskaupparakennuksen pihapiiriin.

Rakentamisessa tulee suosia luonnollisia värisävyjä, mutta muuten väritys on vapaata.

Luonnollisia värejä rakentamisessa ovat esimerkiksi valkoisen, harmaan, mustan, ruskean tai punamullan eri sävyt.

Ohjeista Osuuskaupparakennuksen laajentamiseksi on kerrottu tarkemmin kappaleessa 2.3.1.



Kuva 15 Osuuskaupan korttelin suunnitteluohjeita tilanteessa jossa rakennus säilyy.

Tilanteessa, jossa Osuuskaupparakennus puretaan ja korvataan täysin uudisrakentamisella, pätee seuraavat ohjeet.

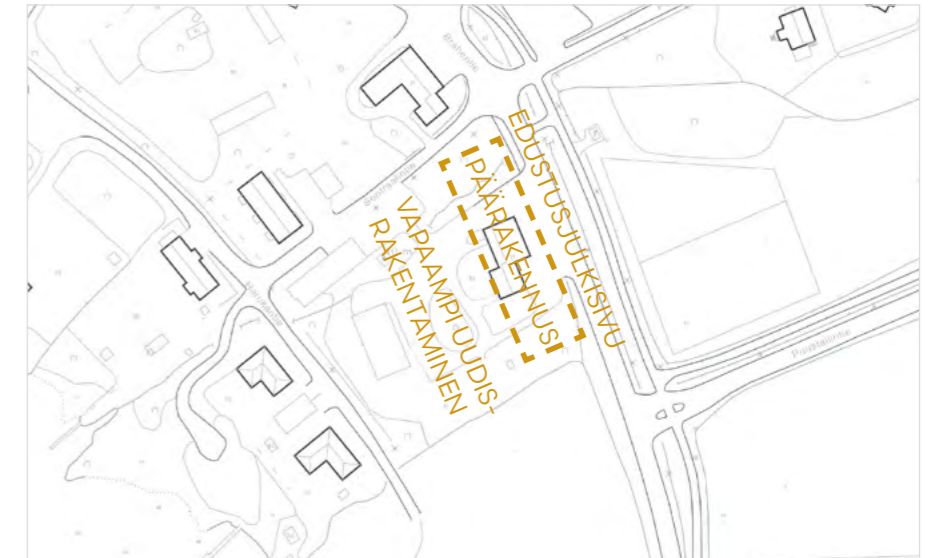
Pihapiirin päärakennus tulee sijoittaa Brahentiehen rajautuvaan rakennusalaan kiinni ja rakennuksen julkisivun Brahentielle tulee olla edustava.

Uudisrakentamisen materiaalit on vapaasti valittavissa, kunhan rakentaminen soveltuu muodoltaan, massaltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään ympäröivään rakennuskantaan sekä Mestausahon rakentamistyyliin ja maisemakuvaan. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokulma väliltä 20° – 45°.

Rakentamisessa tulee suosia luonnollisia värisävyjä, mutta muuten väritys on vapaata.

Luonnollisia värejä rakentamisessa ovat esimerkiksi valkoisen, harmaan, mustan, ruskean tai punamullan eri sävyt.

Rakentamisen harjakorkeus on vapaammin päätettävissä soveltumisen ympäröivään rakennuskantaan, Mestausahon rakentamistyyliin ja maisemakuvaan huomioiden.



Kuva 16 Osuuskaupan korttelin suunnitteluohjeita tilanteessa, jossa Osuuskaupparakennus puretaan.

3.3 SOTAKOULUN KORTTELI (AL-1, AL-2, Y-4)

3.3.1 Yhteiset periaatteet uudisrakentamiselle

Uudisrakentamisen tulee soveltua muodoltaan, massaltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään ympäröivään rakennuskantaan. Korttelissa tulee välttää pitkiä ja monotonisia sekä liian syviä ja mittasuhteiltaan muuten epätyypillisiä rakennusmassoja.

Yksittäisten rakennusten maksimipituus on 50 metriä ja maksimirunkosyvyys 13 metriä. Rakennusten mittasuhteissa tulee mieltä myös muuntojoustavuutta ja erilaisen käyttötarkoitusten mahdollistamista, minkä vuoksi esimerkiksi syvät, ikkunattomat rakennusmassat eivät ole sallittuja.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja harja- ja räystäskorkeudet tulee sovitaa ympäröivän rakennuskannan korkeusmaailmaan. Kattokulma tulee olla väliltä 20° – 45°.

Poikkeuksena tästä on kirkko torneineen, joidenka tulee jäädä korkeutensa puolesta alueen hallitsevimiksi elementeiksi ja joille uuden rakentamisen tulee olla alisteista.

Rakennusten harjasuunta tulee pääosin olla rakennuksen pitkän julkisivun suuntainen, paitsi jos rakennuksen mittasuhteet ovat pienemmät kuin 3:4.

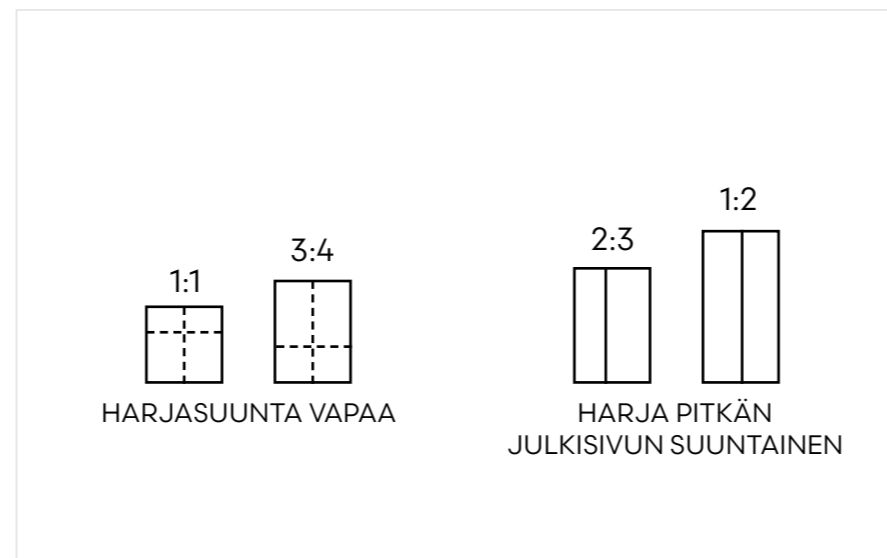
Uudisrakentamisen toivotaan edustavan aikakautensa rakentamistapaa ja arkkitehtuuria eikä olevan ns. uusvanhaa tuotantoa.

Pitämällä kiinni aikakaudelle tyypillisestä rakentamisesta alueella saadaan pysymään historiallista kerroksellisuutta. Modernin puurakentamisen nykyaikainen ilme syntyykin selkeistä rakennusmassoista ja aukotuksesta, yhtenäisistä julkisivupinnoista sekä yksinkertaisuudesta detaljiikassa.

Rakennusten julkisivuissa tulee välttää umpinaisuutta sekä monotonisuutta. Pitkät julkisivut tulee jäsenellä esimerkiksi ikkuna- ja oviaukotuksin, materiaali- ja väriksittelyn muutoksin tai rakentamiskorkeuden muutoksin (I/II-kerroksisuus). Kuitenkin esimerkiksi moniruutuiset ikkunat tai liika koristeellisuus ikkunoiden ja ovien pielissä ovat kiellettyjä modernin ilmeen saavuttamiseksi. Julkisivujen käsittelyssä tulee pyrkiä mahdollisimman selkeisiin ja pelkistettyihin ratkaisuihin.



Kuva 17 Esimerkki modernista ikkunadetaljiikasta.
Kuva: Kuvio Oy.



Kuva 18 Kaaviokuva harjasuunnan määräytymisestä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Suositeltu julkisivupinta on puuverhous. Mikäli julkisivupinta on hirsi- tai muu raakapuupinta, tulee pinnan olla mahdollisimman moderni/sileä. Pyöröhirsi- tai pitkänurkkaratkaisut ovat kiellettyjä.

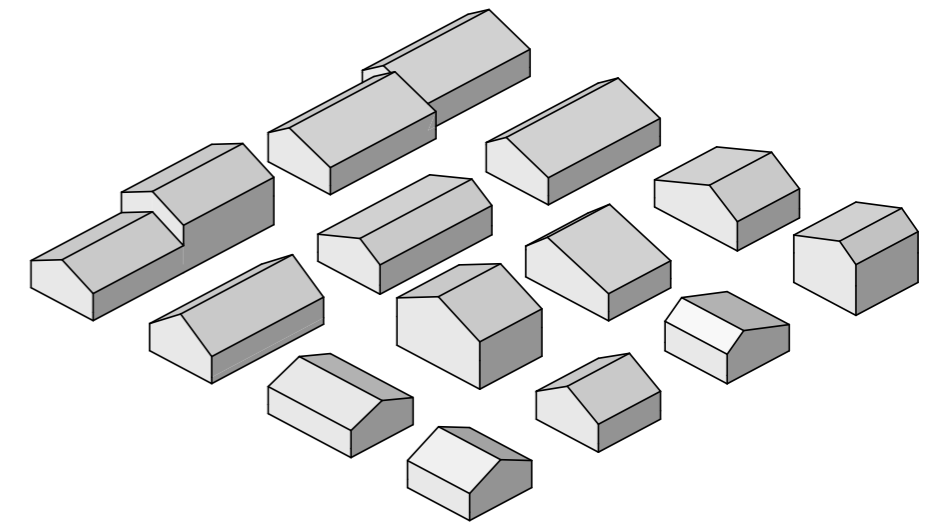
Uudisrakentamisessa tulee suosia luonnollisia värisävyjä, mutta muuten väriytyksellä on vapautta. Saman pihapiirin rakennusten tulee olla yhtenäisiä ja saman sävyisiä.

Luonnollisia värejä rakentamisessa ovat esimerkiksi valkoisen, harmaan, mustan, ruskean tai punamullan eri sävyt (Kuva 13).

Kattomateriaali on vapaa, mutta katon väriytyksen tulee olla harmaan/mustan sävyinen ja samaan pihapiiriin kuuluvien rakennusten kattojen tulee olla samanväriset ja -materiaaliset.

Tonteille tulee muodostaa rakennusryhmien suojiin jääviä sisäpihoja/pihapiirejä. Erityisesti Brahentien suuntaisesti kulkevalle akselille tulee jättää avonaisesti kulkeva pihapiirien sarja, josta avautuu näkymät kirkon ja kirkontornin suuntaan.

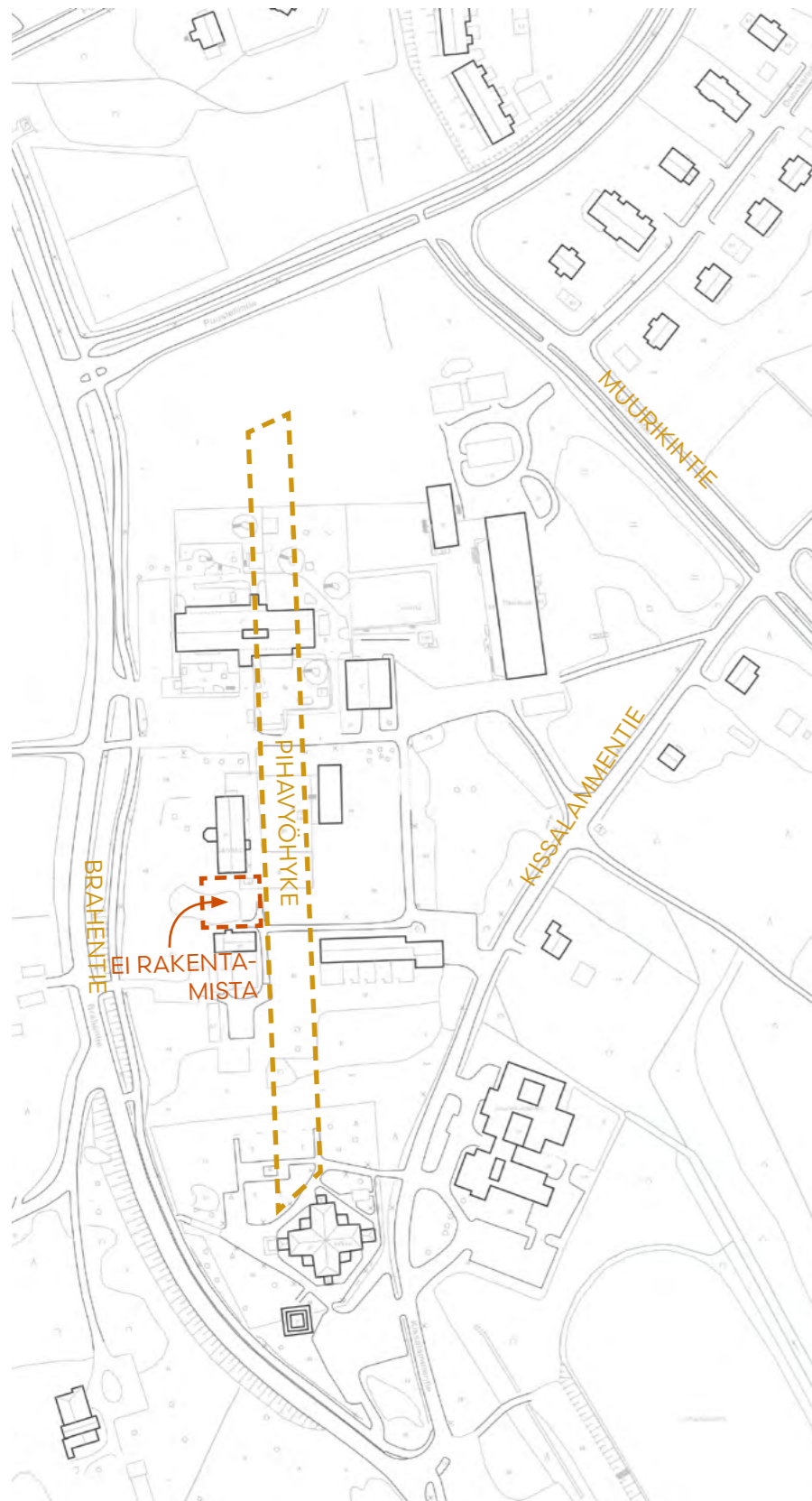
Sotakoulurakennuksen ja uuden rakentamisen väliin tulee



Kuva 19 Esimerkkejä alueen rakennusten massoitte-
lusta ja harjasuuntien määräytymisestä.



Kuva 20 Esimerkkejä alueella käytettävistä värisävyis-
tä.



Kuva 21 Sotakoulun korttelin suunnitteluperiaatteita.



Kuva 22 Esimerkki pihapiiristä yhtenäisine rakennuksineen. Kuva: Tengbom.

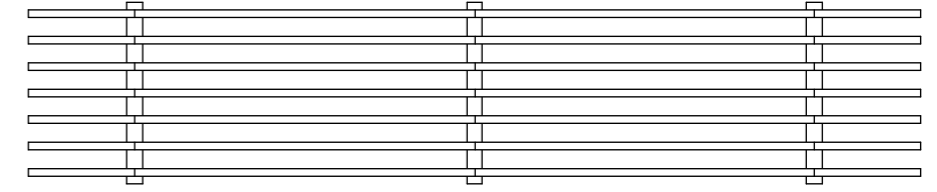
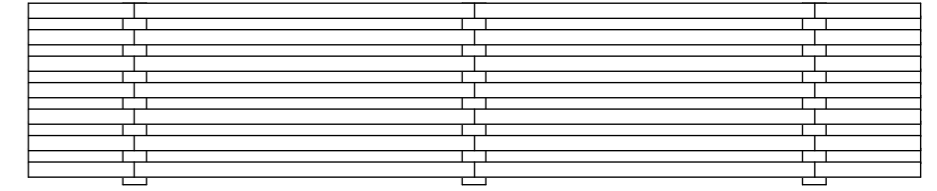
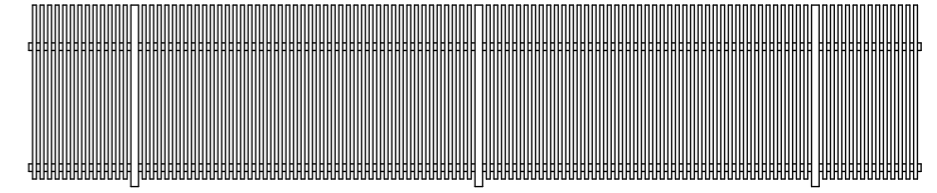
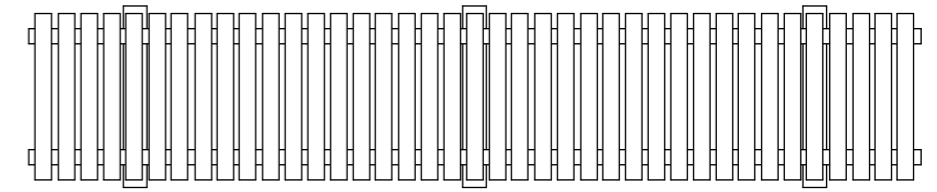
varata tarpeeksi tilaa. Sotakoulurakennuksen eteläpuolisella tontilla uuden rakentamisen ei tulisi sijoittua nykyisen puutarharakennuksen pohjoisjulkisivua lähemmäksi. Sotakoulurakennuksen tontin itäpuolelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia tuki- tai varistorakennuksia pihapiirimäisesti. Näkömäkseli korttelin sisällä sotakoulurakennuksen vierestä kirkolle tulee säilyttää, mikä tulee huomioida uusien rakennuksen sijoittelussa. Rakennusten tulee mitataavaltaan olla alisteisia sotakoulurakennukselle.

Pihapiirien rajaaminen aidoilla on pääosin sallittua (pl. Brahentien suunta).

Aitamateriaalina tulee käyttää puuta ja aitojen tulee soveltua muotoilultaan sekä väritykseltään ympäröivään rakennuskantaan. Aidoilla ei saa peittää näkymiä alueella ja aidan maksimikorkeus on 1200 mm.

3.3.2 Talousrakennukset ja katokset

Taloussrakennusten, katosten (auto-, polkupyörä- ja jätekatokset) ja muiden piharakennusten (esim. leikkimökit) tulee soveltua muodoltaan, massaltaan, materiaaleiltaan sekä väritykseltään pihapiirin muuhun rakennuskantaan ja kaiken rakentamisen tulee olla kussakin pihapiirissä yhtenäistä. Talous-, piharakennusten ja katosten tulee olla päärakennuksille alisteisia, eli ne



Kuva 23 Esimerkkejä alueelle soveltuvista aitatyypeistä.

eivät saa olla päärakennuksia suurempia muodoltaan tai korkeampia harja-/räystäskorkeudeltaan.

Myös talous-, piharakennusten ja katosten sijoittelussa tulee huomioida pihapiirien muodostuminen sekä kirkon suuntaisen näkömäkselin säilyminen. Talous-, piharakennukset ja katokset eivät saa muodostaa tieympäristöön rajaavaa elementtiä / hallita katunäkymää.

Jäteastioiden sijoittelu pihaille ilman katosta on kiellettyä. Jäteastiat tulee sijoittaa katoksiin tai rakennusten yhteyteen.

3.3.3 Brahentien varren rakentaminen

Uudisrakennusten julkisivujen Brahentielle tulee olla edustavia. Em. puolelle voidaan sijoittaa julkisempia sisäänkäyntejä, mutta ns. arkietaiset tai vilvoittelukuistit tulee sijoittaa pihan puolelle. Mahdolliset parvekkeet tai terasit Brahentien suuntaan tulee olla sisäänvedettyjä. Katto-lyhdyt ja -ikkunat Brahentien suuntaan ovat sallittuja.

Tonttien aitaaminen tai rajaaminen rakennetuilla aidoilla tai tiheillä pensasaidoilla on Brahentien suuntaan kiellettyä.

Piharakennuksia ei saa sijoittaa Brahentien suuntaisen rakennusalan rajaan kiinni.

3.3.4 Kissalammentien varren rakentaminen

Pihapiirin rakennuksista vähintään yhden tulee rakentaa kiinni Kissalammentien varteen. Muut rakennuksista voivat sijoittua myös pihan perälle, jotta muodostuu pihapiirejä.

Yhtenäisen pihapiirin muodostaminen tontille on suotavaa.

3.3.5 Muurikintien varren rakentaminen

Yhtenäisen pihapiirin muodostaminen tontille on suotavaa.

3.4 VL-KORTTELIALUE

VL-korttelialueelle on osoitettu rakennusala, johon on varattu 250 kerrosneliömetrin verran rakennusoikeutta uutta saunarakennusta varten. Saunarakennuksen muoto ja massoittelu voi olla muuta alueen rakentamista vapaampaa ja olisikin suotavaa, että saunarakennus erottuisi arkkitehtonisesti muusta rakentamisesta. Liiallisen korkeaa rakentamista tulee kuitenkin välttää.

Rakennus voi koostua yhdestä tai useammasta massasta, esimerkiksi pukuhuoneet tai mahdollinen puuvarasto voivat sijaita irrallaan itse saunaosasta. Mikäli näin on, tulee massat yhdistää toisiinsa yhtenäisten katosten ja terassin avulla.

Harjakaton lisäksi myös pulpettikatto, murrettu harjakatto tai aumakatto ovat hyväksytyjä ratkaisuja saunarakennuksessa. Saunarakennuksen julkisivumateriaalin suositellaan olevan puuta, mutta se voi perustellusta syystä (esim. paloturvallisuus) olla myös osin jotain muuta. Julkisivumateriaaliksi voidaan hyväksyä myös ilman kierrätysperusteella mikä tahansa muu materiaali, mikäli materiaalina hyödynnetään esimerkiksi muualta puretun rakennuksen materiaaleja.

Väriykseltään saunarakennus voi olla muun uudisrakentamisen kaltaisesta luonnollisen sävyistä tai vaihtoehtoisesti saunarakennuksessa voidaan hyödyntää myös käsittelemättömiä/vähäisesti käsiteltyjä puupintoja, kuten esimerkiksi öljyttyä, lämpökäsiteltyä, tai modifioitua (mm. OrganoWood, Accoya, Kebony) puuta.



Kuva 24 Esimerkki saunarakennuksen massoittelusta ja arkkitehtuurista. (Huom: kuvan rakennus ei saunakäytössä.) Kuva: Mads Frederik



Kuva 25 Esimerkki saunarakennuksen massoittelusta ja arkkitehtuurista. AI-generoitu kuva.

4 TONTTIEN JÄRJESTELYT

4.1 YLEISTÄ

Ristiinan Brahelinnan eli ns. Sotakoulurakennuksen historiasta, nykytilasta ja tulevaisuudesta kertovassa selvityksessä (Riukulehto, Rantanen, Luostarinen, 2017) kerrotaan Brahelinnan miljöön 1700-luvulla eroavan huomattavasti alueen aikalaispihoista, jotka olivat vapaamuotoisempia ja vaihtelevampia Brahelinnan pihan ollessa suoralinjaisuudessaan sotilallisen ankara. Pihapiirin nurkat jätettiin avoimiksi, jotta naapuriin pääsi kurkistamaan. Uteliaisuus oli savolainen ”hyve”.

Tonttien järjestelyllä uudisrakentamisen yhteydessä voidaan edesauttaa kulttuurimaiseman arvojen säilymistä erityisesti Brahentien varrella. Arvokkaiden rakennusten roolia ja historiallista ympäristöä tulisi korostaa uudisrakennusten ja sivurakennusten perinteisen mallin mukaisella sijoittelulla ja rakentamistavalla sekä perinteisellä kasvillisuudella. Uudisrakentamisen periaatteista on kerrottu enemmän raportin kappaleessa 3.

Asemakaavassa on Brahentien ja Puustellintien varteen merkitty noin 20-30 metriä leveä istutettava alueen osa, jonka reunaan uudisrakennusten julkisivut tulee rakentaa kiinni. Rakennusten muodostama pihapiiri, avoimuus ja puutarhamaisuus sekä näkymät järvelle ja kirkolle ovat piha-alueiden kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä, jotka tulee huomioida aluetta kehitettäessä. Jos näkymät järvelle ovat vaarassa kasvaa umpeen, voidaan rannan puolella suorittaa harkittuja maisemanhoitotoimenpiteitä ja vesakon poistoa.

Historialliset rakenteet, kuten vanhan kiviaidan jäänteet tulee säilyttää tonteilla ja niitä voidaan korostaa osana kulttuurihistoriallista ympäristöä. Kiviaita suosittellaan pidettävän näkyvillä ja suojassa ympäröivältä kasvillisuudelta.



Kuva 26 Brahentien ympäristölle on tyypillistä puoli-avoin puutarhamainen ympäristö ja järvinäkymät. Kuva Mikkelin kaupunki 2024.



Kuva 28 Kirkko on keskeinen elementti piha-alueiden näkymissä. Kuva Mikkelin kaupunki 2024.



Kuva 27 Sotakoulun ympäristöä keväällä 2024. Kuva Mikkelin kaupunki 2024.



Kuva 29 Vanha kivimuuri on osa alueen kulttuurihistoriaa ja se tulee säilyttää. Kuva Mikkelin kaupunki 2024.

4.2 ISTUTETTAVA ALUE JA PIHOJEN KASVILLISUUS

Tien ja tonttien rajalle merkityn istutettavan alueen luonteen tulee olla puoliavoin ja puutarhamainen.

Perinteiselle rakentamiselle on tyypillistä, että rakennukset näkyvät tiemaisemassa, joten tiheää ja peittävää kasvillisuutta tulee välttää.

Istutettavalla alueen osalla ja piholla oleva kasvillisuus tulee istuttaa luonnonmukaisiin ryhmiin. Jos halutaan käyttää pensasaitoja, tulisi niiden olla matalia, alle 1,5m korkuisia. Kasvillisuuden osalta tulee suosia alueelle tyypillisiä kotimaisia ja kestäviä lajeja.

4.2.1 Oleva puusto ja kasvillisuus

Kaikki tonteilla ja Brahentien ympäristössä kasvavat suurikokoiset puut ja mahdolliset vanhat, mutta elinvoimaiset hedelmäpuut ja puutarhakasvit tulee säilyttää. Alueella on ollut paljon puutarhakasvillisuutta ja marjapuutarha. Alueesta tehdyn selvityksen mukaan marjapuutarha saavutti huippunsa 1920-luvulla. Siellä oli 50 omenapuu- ta sekä 100 viinimarja- ja 50 karviaispensasta. Lisäksi oli ryytimaa ja 1986 perustettu humalisto. Emäntäkoulun on ollut helppo asettua puutarhan hoidolle valmiiksi pe- dattuun miljööseen, jonne perustettiin vielä perennoja ympäröivä vesilammikko, hiekkakäytäviä ja suihkulähde. Isommat rakennelmat, kuten kasvihuoneet, ovat hävin- neet. Joitakin päärynä- ja kirsikkapuita on säilynyt kirkon läheisyydessä. (Riukulehto, Rantanen, Luostarinen, 2017) Kasvillisuuden kunto tulisi kartoittaa.

4.2.2 Istutettava puusto

Uuden kasvillisuuden osalta tulee käyttää perinteisiä ja alueelle tyypillisiä paikallisia puulajeja.

Näitä ovat mm. mänty, kuusi, koivu, pihlajat, tuomi, ome- napuut, kirsikkapuut sekä pihojen kohokohtina jalopuut, kuten vaahtera, lehmukset ja tammi. Puiden istutusetai- syyden tulee olla tarpeeksi suuri, vähintään 5-10 metriä, jolloin ympäristö pysyy puoliavoimena.



Kuva 30 Brahentien ympäristöä, jossa yksittäiset puut muodostavat puistomaisen ympäristön. Kuva Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 2023.



Kuva 31 Alueelle tyypillistä puustoa: taustalla kook- kaita mäntyjä ja kuusia, etualalla tammi. Kuva Tengbom/joulukuu 2023.



Kuva 32 Alueella on sijainnut perinteinen omena- ja marjapuutarha. Kuvassa Brahelinnan emän- täkoulun naiset vuonna 1951. Kuva Ristii- na-seura, valokuvaaja Olli Kervinen.



Kuva 33 Puutarharakennuksen ympäristössä kasvaa edelleen mm. vanhoja hedelmäpuita. Kuva Mikkelin kaupunki 2024.

4.2.3 Muu kasvillisuus

Tonteille tulee istuttaa alueelle tyypillisiä perinteisiä puutarhakasveja, kuten pensasruusut, pihasyreeni, herukat ja vanhat angervokannat sekä alueen käytöstä muistuttavia marjapensaita, kuten puna- ja mustaherukkaa. Perennoista perinteisiä ovat mm. kurjenmiekkä, päivänkakkara ja akileijat. Perinteisestä puutarhakasvillisuudesta voi hankkia tietoa mm. Pentti Alangon tai Eva Ruoffin teoksista.

Vieraslajeja ja voimakkaasti leviäviä lajeja ei saa istuttaa alueelle.

Kasvien sijoittamisessa ja pihasuunnitelmissa tulee pyrkiä luonnonmukaisiin ja vapaamuotoisiin istutusryhmiin, jotka muodostavat puoliavointa ja puistomaista ympäristöä.

VL-alueella sijaitsevan saunan piha-alue tulee toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisena alueelle tyypillistä kasvillisuutta käyttäen. Rannan puolella tulee säilyttää puustoa, jotta maiseman siluetti säilyy yhtenäisenä.

4.3 TONTTIEN RAJAAMINEN

Brahentien puolella tontteja ei tule rajata rakennetuilla aidoilla tai tiheillä pensasaidoilla. Rakennukset sijoitetaan kiinni tienpuoleisen istutettavaan alueeseen, jonka luonne tulisi olla alueelle tyypillisesti puoliavoin ja puistomainen. Perinteisiä puuaitoja voidaan halutessa käyttää pihojen välisillä alueilla kuitenkin niin, etteivät ne peitä pitkiä näkymiä kirkolle. Aitojen rakentamistapaohjeita on annettu tarkemmin raportin kappaleessa 3.

4.4 PYSÄKÖINTI

Pysäköintipaikat eivät saa muodostaa tieympäristöön rajaavaa elementtiä tai hallita katunäkymää.

Brahentien puolella pysäköintipaikat tulee sijoittaa piha-piireihin tai rakennusten itäpuolelle sekä Osuuskaupan korttelissa Osuuskaupparakennuksen lounaispuolelle.

Yli kolmen auton pysäköintipaikat tulee rajata piha-alueista ja rakentamisesta kasvillisuudella. Laajemmilla pysäköintialueilla autopaikkojen väliin tulee istuttaa puita vähintään yksi puu neljää autopaikkaa kohden.

Pysäköintialueiden yhteyteen on suositeltavaa suunnitella kasvillisuus ja kivipintainen hulevesien imeytyspainanne biosuodattavilla maakerroksilla.

VL-alueella sijaitsevan saunan pysäköintipaikat tulee sijoittaa sataman puolelle niin etteivät ne erotu maisemassa järvelle päin. Pysäköintipaikat tulee maisemoida puilla ja pensailta.

4.5 PINTARAKENTEET

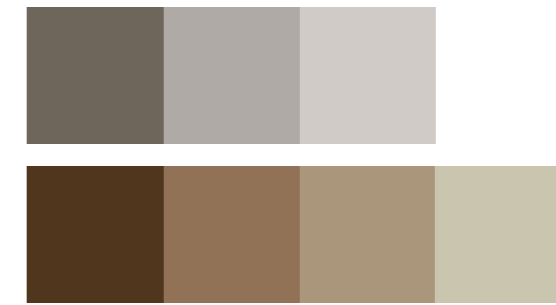
Pihojen pintarakenteet ovat perinteisesti olleet pääosin nurmea ja soraa. Uudisrakentamisessa tulee suosia näitä materiaaleja ja lisäksi voidaan käyttää puolilämpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa.

Jos piholle halutaan kiveyksiä, tulisi suosia luonnonkiviä, kuten mukulakiveä, nupukiveä tai liuskekiviä. Kiveyksiin voidaan tehdä ruohosaumauksia, jolloin ne sopivat paremmin perinteiseen ympäristöön. Pinnoitteiden värimaailman tulee olla neutraali, kuten harmaan ja ruskean sävyt, ja sopia rakennusten väreihin.

Pihojen asfaltointia ei suositella etenkään Brahentien puolella. Jos sisäpihoille halutaan asfalttia, se ei saa olla pihan pääasiallinen pintamateriaali.

4.6 KALUSTEET

Taloyhtiöiden yhteisten leikki- ja oleskelualueiden kalusteissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia materiaaleja kuten puuta ja neutraaleja sävyjä. Kalusteiden tyylin tulee olla moderni ja sopia rakennusten arkkitehtuuriin. Uusvanhaa tyyliä tulee välttää.



Kuva 34 Esimerkkejä alueen pintarakenteissa, -materiaaleissa ja kalusteissa käytettävistä värisävyistä.

5 JULKISIVU- JA PIHAVALAISTUS

5.1 YLEISTÄ

Alueen valaistuksen tulee olla pikemminkin tunnelmaa luovaa kuin voimakasta valaistusta. Kaikessa valaistuksessa tulee ottaa huomioon valaisimien energiatehokkuus, hajavalon määrä sekä oikea-aikainen käyttö, esimerkiksi ajastimien tai liiketunnistimien avulla.

Valon värisävyn tulee olla neutraali (n. 3000 – 4000 K) ja luonnollinen, kaikenlaiset värivalot on kielletty niin julkisivujen kuin pihojen valaistuksessa (pl. kausiluonteiset jouluvalot).

5.2 JULKISIVUVALAISTUS

Brahentien varren julkisivuja tulee korostaa ja ns. esitellä julkisivuvalaistuksella. Erityisesti sotakoulurakennuksen Brahentien puoleinen julkisivu tulee valaista niin, että rakennuksen asema ja arkkitehtuuri korostuu katukuvassa myös pimeään aikaan.

Sotakoulurakennuksessa julkisivuvalaisimia ei saa kiinnittää rakennuksen julkisivuille, vaan valaiseminen on pääsääntöisesti ratkaistava siten, etteivät valaisinlaitteiden sijoitus ja kiinnitys vaurioita itse rakennusta tai rakenteita. Valaistuksen ja valaisinlaitteiden tulee olla alisteisia alkuperäiselle arkkitehtuurille.

Muussa Brahentien varren rakentamisessa julkisivuvalaistus on vapaampaa ja voi olla joko julkisivuun kiinnitettyä tai maahan sijoitettua. Valaisinten sävyn tulee soveltua julkisivujen arkkitehtuuriin ja värisävyihin. Valaisinten sävyssä tulee suosia neutraaleja, harmaan sävyjä.

Julkisten tilojen ja toimintojen (esim. sauna, liiketilat) kohdalla valaistusta suositellaan lisättävän julkisen toiminnan houkuttelevuuden ja havaittavuuden parantamiseksi. Julkisten tilojen valaistus ulkotilaan voidaan järjestää myös esimerkiksi isommilla, sisätiloista valoa läpikuultavilla ikkunoilla tai lasisilla seinäelementeillä.

5.3 PIHAVALAISTUS

Pihavalaistuksen tulee olla hillittyä ja maltillista. Esimerkiksi valaisimien maksimikorkeutta ei ole määritelty, mutta tarpeettoman suuria ja korkeita valaisinmalleja tulee välttää. Pihavalaisimissa tulee suosia yksinkertaisia, detajjikaltaan nykyaikaisia/ajattomia sekä minimalistisiä valaisinmalleja. Hajavalon määrään on kiinnitettävä huomiota.

Valaisinmallien valinnassa tulee huomioida pihapiirin värimaailma ja arkkitehtuuri. Myös pihavalaisinten sävyssä tulee suosia neutraaleja, harmaan sävyjä. Perustelluissa tapauksissa, jos esimerkiksi pihapiirin rakennukset ovat ruskeita, voidaan valaisinten sävy valita tähän soveltuen myös ruskeaksi.



Kuva 35 Esimerkkikuva julkisivuvalaisimen tyylistä. AI-generoitu kuva.



Kuva 36 Esimerkkikuva pihavalaisimen tyylistä. AI-generoitu kuva.

6 LIIKEKILVET JA MAINOKSET

6.1 YLEISTÄ

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä. Samassa rakennuksessa pitää pyrkiä yhteisiin liikekilpiin ja mainoksiin.

6.2 LIIKEKILVET

Liikekilpien tulee olla hillityn kokoisia ja värisiä. Niiden koko ja sijoittelu tulee sovittaa rakennusten kokoon, julkisivuihin ja arkkitehtuuriin.

Liikekilvet voidaan kiinnittää suoraan julkisivupintaan tai kohtisuoraan seinää vastaan kiinnitettävän metallituen varaan. Liikekilpien maksimikoko on 750x500. Riippuvat liikekilvet saavat ulottua enintään 900 mm julkisivun pinnasta. Irtokirjaimien maksimikorkeus on 200 mm.

Sallittuja materiaaleja ovat metallilevy, puulevy sekä akryyli (väritön tai läpikuultava valkoinen). Irtokirjaimet ja liikekyltit voidaan valaista hillityllä kohdevalaistuksella.

Sotakoulurakennuksen julkisivuihin kiinnitettäviin liikekilpiin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja liikekilvet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kilpien tulee olla pienikokoisia ja yleisvaikutelmaltaan keveitä. Sotakoulurakennuksen liikekilvissä sallittuja materiaaleja ovat metallilevy, puulevy, emali sekä takorauta. Liikekilpien kiinnitys ei saa aiheuttaa vaurioita julkisivuille.

6.3 MAINOKSET

Mahdollisten alueelle sijoitettavien mainosten tulee olla hillittyjä ja rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvia. Mainokset tulee kiinnittää rakennusten julkisivuille, pois lukien sotakoulurakennus, jonka seinään tai ikkunoihin ei tule kiinnittää mainoksia.

Seuraavanlaiset mainokset alueella on kiellettyjä:

- korkeat mainostornit (yli 1800 mm)
- mainoslaatikot
- digitaaliset näytöt
- mainoslakanat
- kattomainokset

Siirrettävien mainosten osalta suositellaan käytettävän A-telineitä. Telineen mainosalueen koko saa olla enintään 0,5 m² ja telineen korkeus enintään 1200 mm. Telineestä ei saa aiheutua haittaa muulle liikenteelle.

Ikkunateippaukset saavat peittää korkeintaan puolet ikkunan pinta-alasta. Kirkkaita värejä ja värikalvoja tulee välttää.

Markiisit eivät ole sallittuja alueella.



Kuva 38 Esimerkkikuva A-telineestä. Adobe Stock.



Kuva 37 Esimerkkikuva riippuvan liikekilven tyylistä. Adobe Stock.



Kuva 39 Esimerkkikuva seinään kiinnitettävästä liikekilvestä. AI-generoitu kuva.