

# PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### TONTTI 593-1-84-11 (KESKUSKATU 17-19)

Asemakaavan muutos, joka koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 yleistä pysäköintialuetta LP (593-1-84-3 ja 593-402-3-56) ja tonttia 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 tontti 11 ja yleinen pysäköintialue (LP-6).



## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 yleistä pysäköintialuetta LP (593-1-84-3 ja 593-402-3-56) ja tonttia 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 tontti 11 ja yleinen pysäköintialue (LP-6).

Kaavan nimi:	TONTTI 593-1-84-11 (KESKUSKATU 17-19)
Kaavan tunnus:	593_Ak_1_7
Kaavan päiväys:	1.11.2011 (tarkistettu 17.1.2012)
Kaavan laatija:	Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tulosityksikkö
Osoite:	Pieksämäen kaupunki Maankäyttö PL 125 76101 PIEKSÄMÄKI
Yhteyshenkilöt:	Anssi Tarkiainen, maankäytön suunnittelija puh. 0400 855 597 sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi  Pekka Häkkinen, kaavoituspäällikkö puh. 044 588 3223 sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi
Kaavan vireilletulo:	9.12.2009
Hyväksymispäivämäärät:	Tlk 2.11.2011, 2.2.2012 Kh 7.2.2012 Kv 14.2.2012

### Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen keskustassa. Korttelin 84 yleinen pysäköintialue (LP) ja tontti 11 rajautuu pohjoisessa Savontiehen, idässä Lampolahdenkatuun, etelässä Keskuskaatuun ja lännessä tontteihin 593-1-84-7, 593-1-84-2 ja 593-1-84-10. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5797 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen rajaus näkyy kuvassa 1.

### Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa tontin 593-1-84-11 Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella ja mahdollistaa asuntojen rakentaminen ko. tontilla. Lisäksi tarkoituksena on nostaa tontin rakennusoikeutta ja huomioida suunnittelussa valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Osa tontin 593-1-84-11 autopaikoista on tavoitteena osoittaa LP-alueelle.

# SISÄLLYSLUETTELO

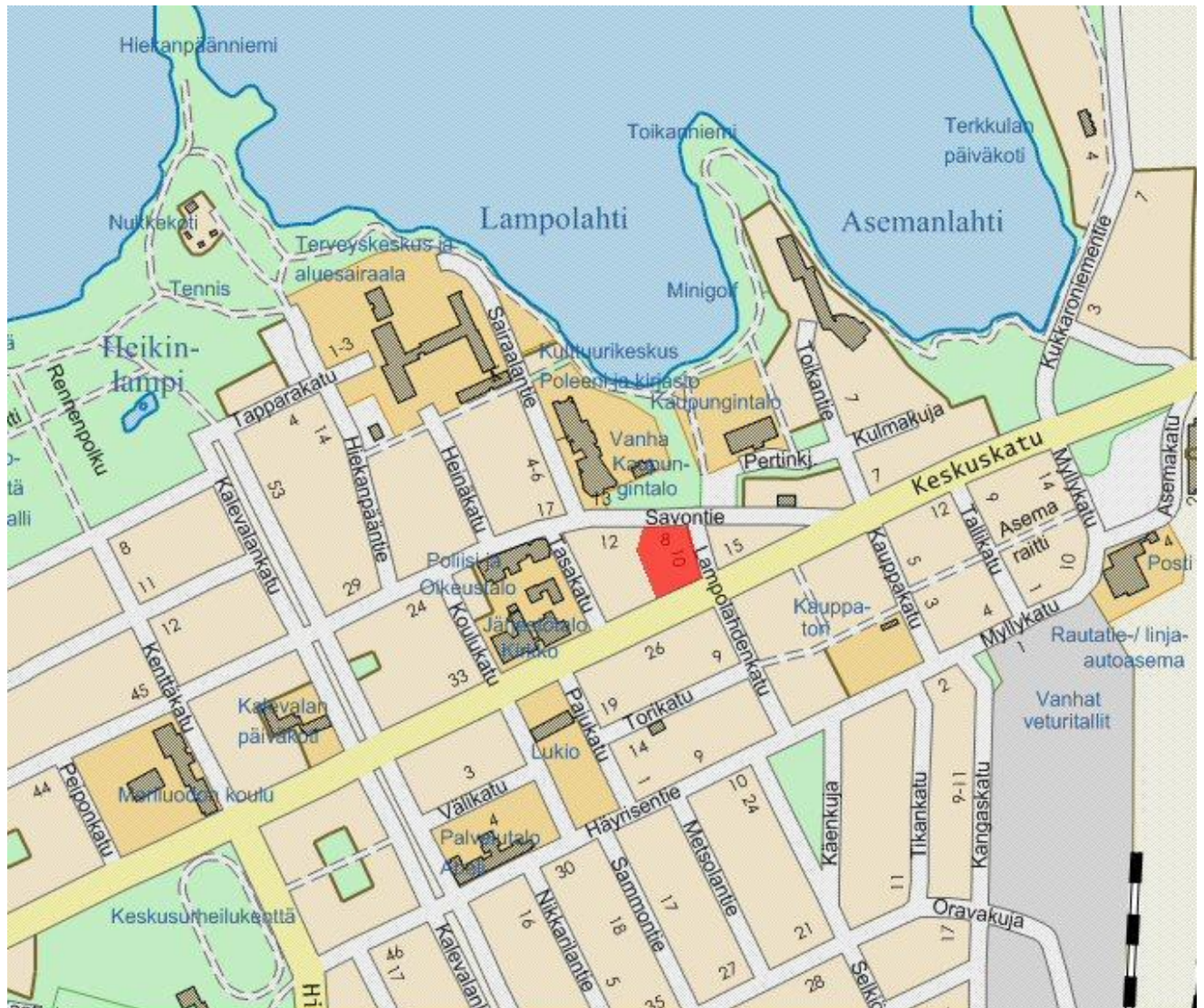
<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>2</b>
1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	2
1.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	2
<b>2 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>2</b>
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	2
2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	2
2.1.2 Luonnonympäristö.....	2
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	2
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	3
2.1.5 Maanomistus.....	3
2.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	4
2.2.1 Maakuntakaava.....	4
2.2.2 Yleiskaava.....	4
2.2.3 Voimassa oleva asemakaava.....	4
2.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset .....	4
2.2.5 Selvitykset ja inventoinnit .....	4
<b>3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>5</b>
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	5
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	5
3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	5
3.3.1 Osalliset.....	5
3.3.2 Vireilletulo.....	5
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	5
3.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	6
3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	6
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT.....	7
<b>4 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>7</b>
4.1 KAAVAN RAKENNE .....	7
4.2 MITOITUS.....	7
4.3 PALVELUT.....	7
4.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	7
4.5 ALUEVARAUKSET .....	7
4.5.1 Korttelialueet .....	7
4.5.2 Muut alueet.....	8
4.5.3 Yleismääräykset .....	8
4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	8
4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	8
4.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	8
4.6.3 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.....	8
4.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	9
4.8 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....	9
4.9 NIMISTÖ.....	9
<b>5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>9</b>
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	9
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	9
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	9

## LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.11.2011
2. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulleet lausunnot
3. Laatimispäätös liitteineen
4. Maanomistuskartta 1.11.2011
5. Yhdyskuntatekniikka / vesihuolto 1.11.2011
6. Yhdyskuntatekniikka / sähkö- ja kaukolämpöverkko 1.11.2011
7. Yhdyskuntatekniikka / tietoliikenneverkko 1.11.2011
8. Pieksämäen Keskuskatu – Museoviraston inventointi
9. Pieksämäen keskuskatu – Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö selvitys 21.9.2010
10. Liikennemeluselvytys
11. Muistio viranomaisneuvottelusta 23.9.2010



12. Pohjakartta 1.11.2011
13. Asemakaavamuutoksen luonnos 1.9.2011
14. Lausunnot ja huomautukset luonnoksesta
15. Asemakaavan pienennös 1.11.2011
16. Havainnekuvat 1.11.2011
17. Tilastolomake



Kuva 1. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella



## TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituspäättös Tlk 107 § 9.12.2009.
- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2010 14.2.2011.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 23.3.2010. OAS on ollut nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä 26.3 – 26.4.2010. OAS on julkaistu kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi). OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 8.–22.9.2011 väliseksi ajaksi Naarajärven palvelupisteeseen sekä kaupungin kotisivuille.
- Luonnosvaiheen aineisto lähetettiin osallisille ja viranomaisille 5.9.2011.
- Asemakaavan muutosehdotus Tlk 94 § 2.11.2011.
- Kuulutus nähtävillä olosta 14.11.2011.
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 14.11.–14.12.2011.
- Asemakaavan muutosehdotus Tlk 2.2.2012.
- Asemakaavan muutosehdotus Kh 7.2.2012.
- Asemakaavan muutosehdotus Kv 14.2.2012.

### 1.2 Asemakaavan sisältö

Tontista 593-84-11 tulee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää (AL/s-1). Yleisen pysäköintialueen (LP-6) määräystä muutetaan siten, että tontin 593-1-84-11 auto-paikkojen sijoittaminen on mahdollista yleiselle pysäköintialueelle.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontilla 593-1-84-11 sijaitsee kaksi kaksikerroksista liikerakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1986. Korttelin muut rakennukset on toteutettu vuosina 1954, 1955, 1961 ja 1976. Tasakadun varrella sijaitseva 1976 valmistunut asuinkerrostalo on III-kerroksinen. Muut rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Tonttia 593-1-84–11 vastapäätä Lampolahdenkadun toisella puolella tontilla 593-1-91-1 sijaitsee v. 1955 valmistunut asuin-liikerakennus.

LP-alue on rakennettu asfalttipintaiseksi.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan maasto on tasaista, maanpinnan korkeus on noin + 120,5 m. Tontin pohjoispuolella, noin 150 metrin päässä on Pieksämäen järvi, jonka vedenpinnan keskip korkeus on +118,9 m. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä eikä alueella ole alueen suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla 593-1-84-11 sijaitsee kaksi 1980-luvulla valmistunutta toimistorakennusta. Rakennukset ovat kaksikerroksisia. Tontin 84-11 piha-alueet ovat pääosin asfaltoitu muutamia istutusalueita lukuun ottamatta.



Kuva 2. Suunnittelualueella sijaitsevat toimistorakennukset

Pieksämäen Keskuskatu kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Museoviraston laatima inventointikortti on [liitteenä 8](#). Leena Muoniovaara on tehnyt Keskuskadun ympäristön rakennuskannasta selvityksen 21.9.2010, joka on [liitteenä 9](#).

Suunnittelualueella sijaitseva LP-alue on rakennettu asfalttipintaiseksi. Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee Savontie, itäpuolella Lampolahdenkatu ja eteläpuolella Keskuskatu. Kadut ovat asfalttipintaisia.

Naapurustossa, muutosalueen itäpuolella tontilla 91-1, sijaitsee 1950-luvulla rakennettu kaksikerroksinen asuin-liikerakennusrakennus. Suunnittelualan pohjoispuolella on Ranta-puisto. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevista rakennuksista Kulttuurikeskus Poleeni, vanha kaupungintalo ja nykyinen kaupungintalo näkyvät suunnittelu alueelle. Suunnittelualan

länsipuolella samassa korttelissa 84 on rakennettu 1950-luvulla Keskuskadun varteen kaksi kaksikerroksista asuin-liikerakennusta. Tasakadun varressa tontilla 84-10 sijaitsee 1970-luvulla rakennettu kolmekerroksinen asuinkerrostalo ja Savontien varressa tontilla 84-2 sijaitsee 1960-luvulla rakennettu kaksikerroksinen myymälärakennus. Suunnittelualueen eteläpuolella Keskuskadun varressa on 1950- ja 70-luvuilla rakennetut liikerakennukset.



*Kuva 3. Suunnittelualueen länsipuolella, Keskuskadun varressa, oleva asuin-liikerakennus*



*Kuva 4. Suunnittelualueen länsipuolella, Savontien varressa, oleva kaksikerroksinen myymälärakennus*



*Kuva 5. Näkymää suunnittelualueelta itään*



*Kuva 6. Näkymää suunnittelualueelta etelään*

Alueella oleva yhdyskuntatekninen verkosto ilmenee karttaliitteestä 5-7.

Suunnittelualueella asuu yksi henkilö.

#### **2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen ydinkeskustassa vilkkaasti liikennöityjen katujen Savontie – Lampolahdenkatu – Keskuskatu alueella. Liikenne aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Suunnittelualueella yleiset ohjearvot pääasiassa ylittyvät. Ainoaan melulta suojaisempaan kohtaan on kaavaratkaisussa osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelutila. Liitteessä 10 on otteet suunnittelualueen nykyisistä keskiäänitasoista sekä selvitys ympäristömelun ohjearvoista.

#### **2.1.5 Maanomistus**

Muutosalueen eli tontin 593-1-84-11 ja LP-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki. Tontti 84-11 on vuokrattu 31.12.2025 asti ROM-Invest Oy:lle, joka myös omistaa sillä olevat rakennukset. Suunnittelualueen ja vaikutusalueen

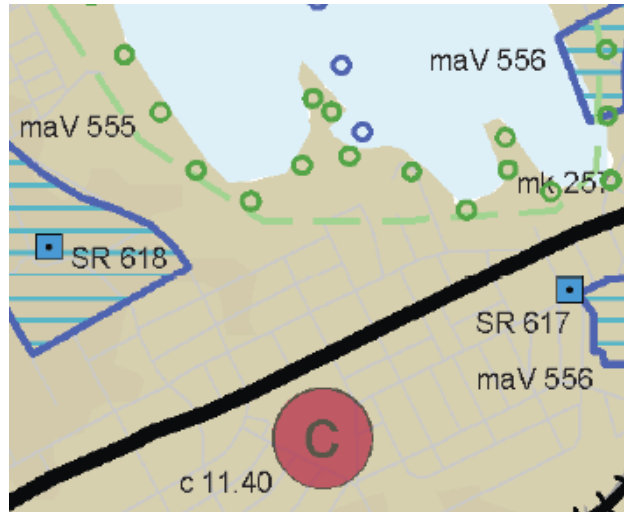


maanomistus ilmenee liitteen 4 maanomistus-kartasta.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Maakuntakaava

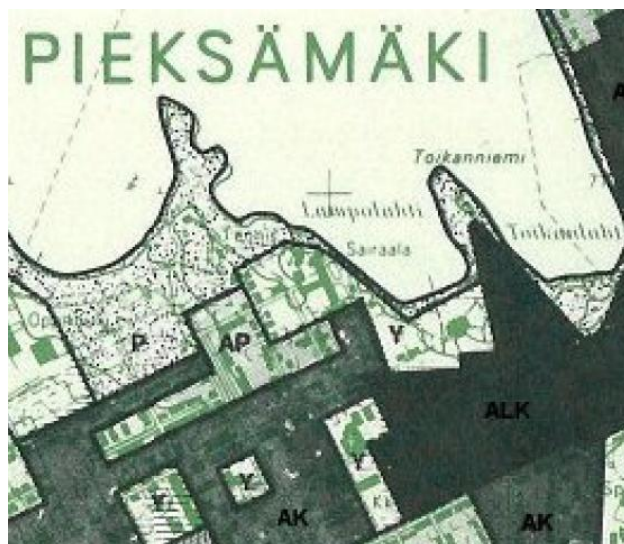
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 7. Ote 4.11.2010 hyväksytystä maakunta-kaavasta

### 2.2.2 Yleiskaava

Valtuuston 16.1.1979 hyväksymässä ns. I. as-teen yleiskaavassa koko kortteli 593-1-84 on osoitettu keskustapalveluiden alueeksi.



Kuva 8. Ote 16.1.1979 hyväksytystä I. asteen yleiskaavasta

### 2.2.3 Voimassa oleva asema-kaava

Korttelin 1-84 asemakaava on vahvistunut vuonna 1984. Tontti 593-1-84-11 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu KL-4 eli lii-

kerakennusten korttelialueeksi. Asemakaava-määräyksen mukaan ”Liikerakennuksessa saa olla enintään yksi asuinhuoneisto kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.”



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### 2.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

- Alueen pohjakarttaa on pidetty ajan tasalla maastomittauksin, joten se täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.
- Kaavoituspäätös Tlk 107 § 9.12.2009.
- Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 jolla Valtakunnallinen inventointi, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (RKY 2009) on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen
- Valtioneuvoston päätös VNp 993/1992 melutason ohjeistoista

### 2.2.5 Selvitykset ja inventoinnit

- Taajaman viheralueet, hoitoluokitus 2010 / Pieksämäen kaupunki
- Pieksämäen kaupungin ja maalaiskunnan liikenneturvallisuussuunnitelma / LT-Konsultit Oy lokakuu 2000.
- Pieksämäen kaupungin tie- ja raideliikennemelukartoitus ja meluntorjunta jätemateriaaleista valmistetuilla melualueilla / Senja Jeminen 1997-98
- Pieksämäen kaupungin liikennemelueluselvitysraportti / FCG Finnish Consulting Group Oy marraskuu 2010



– Pieksämäen Keskuskatu – Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö selvitys  
21.9.2010 / Leena Muoniovaara

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 593-1-84-11 olevat rakennukset on sallittu rakentaa kaksikerroksisiksi. Tontti on tarkoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseksi sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseksi on katsottu tarpeelliseksi muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa rakennusten käytön asuin- ja liiketiloina sekä nostaa Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen rakennusoikeutta sekä suurin sallittava kerrosluku III-kerrokseen. Lisäksi kaavamuutoksella muodostuvalle tontille osoitetaan autopaikkoja yleiseltä pysäköintialueelta (LP-6).

#### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin haltija ROM Invest Oy. Aloite saapui Pieksämäen kaupungille 2.11.2009.

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päätöksellään 107 § 9.12.2009 käynnistänyt tontin 593-1-84-11 asemakaavan muuttamistyön.

#### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen ja ympäristön maanomistajat ja maanvuokraajat, lähiseudun asukkaat, yrittäjät, yhdistykset, joiden toimialueeseen asia kuuluu sekä asian valmisteluun liittyvät viranomaiset.

##### 3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen Lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 26.3.2010.

#### 3.3.3

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.3.–26.4.2010 välisenä aikana. Se lähetettiin tiedoksi ja lausunnon osallisille ja viranomaisille. Kannanottoja saapui kolme kappaletta (Etelä-Savon ELY-keskus ympäristövastuualue, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Museovirasto).

Etelä-Savon ELY-keskuskokouksen ympäristövastuualueella ja Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ollut huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa lausunnoissaan, että kaavamuutoksessa ei käsitellä sellaisia maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita, jotta kaavaprosessin aikana olisi tarpeen pyytää maakuntaliiton lausuntoa.

Museoviraston näkemyksen mukaan rakennusoikeuden nostaminen vaatii olemassa olevan rakennuskannan analyttistä tarkastelua, jotta ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteiden kanssa.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt - inventoinnin (RKY 2009) kohdekuvauksen alueesta Pieksämäen Keskuskatu tulee olla lähtökohta alueiden käytön suunnittelussa. Olemassa olevia selvityksiä on syytä täydentää ja syventää alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden esiin tuomiseksi ja arvioimiseksi. Arviointi mahdollistaa mahdollisen täydennysrakentamisen sijaintia, mittakaavaa ja rakentamistapaa koskevat ratkaisut.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkennettu 1.11.2011 ja on tämän asemakaavaselostuksen liitteenä 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneet lausunnot ja huomautukset ovat liitteessä 2.

Asemakaavan muutosluonnos (1.9.2011) on ollut nähtävillä 8.9.2011–22.9.2011. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisesti mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saapui 6 kappaletta (Etelä-Savon poliisilaitos, Pieksämäen te-toimisto, Savon Voima Lämpö Oyj, Etelä-Savon ELY-keskuskokouksen ympäristövastuualue, Museovirasto ja Savon Voima Verkko Oy). Osallisten huomautuksia ei asemakaavamuutoksen luonnoksesta saapunut. Lausunnot ovat liitteessä 14.

Etelä-Savon poliisilaitoksella ja Savon Voima Lämpö Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomauttamista.

Pieksämäen te-toimisto esitti lausunnossaan, että lisärakentamisen yhteydessä tulee varmistaa riittävä määrä pysäköintitilaa rakennuksissa toimiville palvelun tuottajille.

*Kaavaratkaisussa on huomioitu pysäköintitilojen riittävyys. Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään kuitenkin 1 ap/75 kem<sup>2</sup>. Asuintiloille voidaan kuitenkin soveltaa lievempää normia 1 ap/100 kem<sup>2</sup>.*

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että rakennusoikeuden lisääminen rakennusta korottamalla on ympäristövaikutusten kannalta haasteellista. Uudisrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristöön tulee arvioida riittävästi ja riittävän havainnollisesti suhteessa Keskuskadun kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön. Sisäänpäin vedetty tontti tarjoaa mahdollisuuden myös erilaisten vaihtoehtojen tarkasteluun. Kaavaselostuksessa on syytä perustella tarkemmin tontin 11 lisärakentamista, koska keskustassa on yhä vapaana asuin- tai asuin- ja liikerakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Lisäksi kaavamääräyksissä ei ole annettu ohjeita parvekkeiden, kattoterassien tai leikkialueiden sijoitteluun. AL-10 – merkintään liittyvät määräykset eivät varmista riittävästi kaupunkikuvan yhtenäisyyden säilymistä. Kaavamerkintöjä tulee täsmentää niin, etteivät uudet rakenteet ja rakennelmat vähennä ympäristön kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä.

*Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on huomioitu tarkentamalla korttelialuemääräystä AL/s-1 suojelumääräyksellä: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää. Uusien rakennusten / lisärakentamisen julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten / olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittakaavasuhteiden, pintojen, aukotusten ja värityksen osalta. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Suunnittelualan lisärakentamista on perusteltu kohdassa 4.6 kaavan vaikutukset ja vaihtoehdot kaavaratkaisulle on käsitelty kohdassa 3.5 asemakaavaratkaisun vaihtoehtot.*

Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueen lausunnon mukaan suunnittelualan

rajaus tulee esittää kaavaselostuksessa. Valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot sekä suunnittelualan todelliset meluarvot on esitettävä arvioinnin pohjaksi. Koska Keskuskatu liitettiin valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointiin 2009, ei Etelä-Savon nykyisessä maakuntakaavassa ole huomioitu Keskuskatua merkittävänä kulttuuriympäristönä. Museovirasto on syytä mainita valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen vastuuviranomaistahona. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi puuttuu selostuksesta kokonaan. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee liittää kaava-aineistoon. Melun ohjearvojen ylittymisen vuoksi on syytä vielä tarkastella kaavamääräysten riittävyttä.

*Suunnittelualan rajausta käy ilmi kuvassa 1. Melun ohjearvot ilmenevät liitteessä 10. Myös muut esitetyt puutteet on korjattu kaavaselostukseen. Kaavaehdotuksen yleismääräyksillä turvataan riittävästi sisätilojen meluntorjuntaa.*

Savon Voima Verkko Oy lausunnossaan vaati, että tonttia 11 kiertävälle 20 kV:n kaapeleille ja puistomuuntamolle tulee varata tila suunnittelun yhteydessä. Kaapelit toimivat runkoverkkoyhteyksinä alueen muuntamoille ja muuntamalla hoidetaan alueen pienjännitejakelu.

*Kaapeleille ja puistomuuntamolle on varattu alueet kaavaratkaisussa.*

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Muistutuksiin laaditaan vastineet.

Kaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää valtuusto. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### **3.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on käyty viranomaisneuvottelut Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueen kanssa 23.9.2010. Neuvottelumuistio on liitteenä 11.

## **3.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 593-1-84-11 sijaitsevan Lampo-

lahdenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella sekä mahdollistaa tontilla sijaitsevien molempien rakennusten käyttö sekä asuin- että liiketiloina. Muutos pitää sisällään tontin rakennusoikeuden korottamisen ja osan tontin autopaikkojen sijoittamisesta yleiselle pysäköintialueelle.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida Keskuskadun merkitys valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä ja varmistaa, ettei muutos hävitä näitä arvoja.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksesta ei laadittu vaihtoehtoja. Kaavan keskeisimpänä tavoitteena on Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Kaavaratkaisussa on tarkennettu rakennusalueiden rajat kulkemaan tontilla olevan nykyisen rakennuskannan mukaisesti, tällä pyritään säilyttämään risteysalueen avointa ympäristöä. Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on huomioitu suojelumääräyksellä: *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää. Uusien rakennusten / lisärakentamisen julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten / olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittakaavasuhteiden, pintojen, aukotusten ja värityksen osalta.* Ulko-oleskelutiloille on osoitettu ohjeellinen sijainti tontin länsiosasta. Sijainti ulko-oleskelutilalle on tontilla käytännössä ainoa, jolla pystytään täyttämään melulle annetut ohjearvot.

Asemakaavaehdotus on laadittu perustuen kaavatyön yhteydessä ja aiemmin laadittuihin selvityksiin. Kaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu kaavaluonnoksesta saadut lausunnot.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Tontista 593-1-84-11 tulee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää (AL/s-1). Lampolahdenkadun suuntaiselle rakennusalueelle on mahdollistettu rakentaminen III-kerrokseen ja Keskuskadun suuntaiselle rakennusalueelle rakentaminen II-kerrokseen. Kaavamuutoksella muodostuvan tontin autopaikkoja saa sijoittaa yleiselle pysäköintialueelle (LP-6).

Asemakaavan pienennös on liitteessä 15.

### 4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on 5797 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus on 4060 k-m<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää (AL/s-1) on 4995 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 4060 k-m<sup>2</sup>. Yleistä pysäköintialuetta (LP-6) on 802 m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1060 k-m<sup>2</sup>. Muutosalueen aluetehokkuus on  $e_a=0.70$ . Asemakaavamuutoksen tilastolomake on liitteenä 17.

### 4.3 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee mm. Pieksämäen te-toimisto, Tapiolan toimipiste, kangaskauppa ja valokuvausliike. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee n. 350 m päässä. Peruskoulu sijaitsee noin 600 m päässä ja päiväkotiki 400 m päässä. Suunnittelualue on keskustatoimintojen alueella.

### 4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla on mahdollistettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen sekä Lampolahdenkadun suuntaisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Korttelialueen kaavamääräys ohjaa alueen suunnittelua niin, että valtakunnallisesti merkittävä Keskuskadun kulttuuriympäristö säilyy. Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen risteysalueen tuntumassa. Vilkas liikenne aiheuttaa meluhaittaa, johon ulko-oleskelutilojen osalta on vaikea vaikuttaa Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue on varattu tontin länsiosaan mahdollisimman suojaiseen paikkaan, jolla vuonna 2010 tehdyn meluselvityksen mukaan saavutetaan Suomen Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset meluarvot. Sisämeluun on kiinnitetty myös huomiota kaavan yleismääräyksissä. Tonttikohtaista ulko-oleskelutilaa on niukasti, mutta korttelin pohjoispuolen puistoalueella on hyvät virkistätymismahdollisuudet.

### 4.5 Aluevaraukset

#### 4.5.1 Korttelialueet

*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää. (AL/s-1)*

Alueen pinta-ala on 4995 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu 4060 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e=0.81$ . Korttelialueen rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet on määrätty raken-



nuskohtaisesti. Keskuskatuun rajautuvan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku saa olla II, Lampolahdenkadun suuntaisen rakennuksen III ja I. Lisäksi Lampolahdenkadun suuntaisen rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on määrätty 131.5 metriin. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreittäin kullekin rakennusosalalle. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Uusien rakennusten / lisärakentamisen julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten / olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittakaavasuhteiden, pintojen, aukotusten ja värityksen osalta. Korttelialueelle on osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti Keskuskadulta. Korttelialueen länsiosaan on varattu olemassa olevaa sähkömuuntamoita varten alueen osa ja olevat johtorasitteet on merkitty kaavaan. Pysäköintiä varten aluetta on varattu korttelialueen keskiosasta. Ohjeellinen leikki- ja ulko-oleskelutila on osoitettu korttelialueen länsiosaan.

#### **4.5.2 Muut alueet**

##### ***Yleinen pysäköintialue (LP-6)***

Alueen pinta-ala on 802 m<sup>2</sup>. Alueen autopai-koista saadaan käyttää 10 autopai-koita tontin 1-84-11 autopai-koita varten. Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden tontille 1-84-11.

#### **4.5.3 Yleismääräykset**

Uusia asuntoja varten on varattava asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai korttelikohtainen ulko-oleskelutila, jonka koko on vähintään 5 m<sup>2</sup> yhtä asuntoa kohti. Jos kortteliin rakennetaan perheasuntoja (3 h + k tai suurempi), on leikki-alueeksi osoitettava korttelikohtainen ulkotila, jonka koko on vähintään 5 m<sup>2</sup> yhtä perheasuntoa kohti.

Asuin- ja toimistotiloissa katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Autopai-koita on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään kuitenkin 1 ap/75 kem<sup>2</sup>. Asuintiloille voidaan kuitenkin soveltaa lievempää normia 1 ap/100 kem<sup>2</sup>.

#### **4.6 Kaavan vaikutukset**

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu olemassa olevaan lähtötietoon ja tehtyihin selvityksiin.

#### **4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Pieksämäen väestö ikääntyy, eläkeikäisen väestön määrä tulee lisääntymään merkittävästi kuluvan vuosikymmenen aikana. Ennustettu väestökehitys tuo muutostarpeita keskusta-alueen asunto- ja palvelutarjontaan. Uusia asuntoja tulee saada luotua lähemmäs palveluja. Kaavaratkaisu tukee väestön ikärakenteen muutoksen luomaa asuntotuotantopainetta.

Kaavaehdotus on kaavataloudellisesti edullinen: kaavalla tiivistetään olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin saadaan mm. säästöjä yhdyskuntatekniikan verkostojen ylläpitokustannuksista. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaadi kaupungilta investointeja, sillä hankkeista vastaa alueen vuokramies. Kaavaehdotus säilyttää mahdollisuuden tuottaa myös palveluja ja työpaikkoja suunnittelualueella. Yhdistämällä palvelujen ja asumisen alueita saadaan keskustaa elävöitettyä.

Pieksämäen keskustajamassa on pulaa uudemmissa kerrostaloasunnoista, 1990-luvun taantumasta johtuen kerrostalo asuntojen tuotanto on ollut pysähdyksissä Pieksämäellä jo liki parivuosisikymmentä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen keskustaan palvelujen äärelle.

Kaava-alueelle ei ole varattu juurikaan tilaa ulko-oleskelualueille. Kaava-alueen vieressä, Savontien pohjoispuolella, avautuu Lampolahden puisto, joka on yhteydessä Rantapuistoon. Kaava-alueen tuleville asukkaille läheinen puisto tarjoaa hyvät virkistyskäyttömahdollisuudet.

#### **4.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

#### **4.6.3 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön**

Tontin 593-1-84-11 korttelialuemääräyksessä on painotettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyttämistä. Alueen lisärakentamisessa julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat kaupunkikuvan kannalta tontilla olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittakaavasuhtei-

den, pintojen, aukotusten ja värityksen osalta. Museovirasto on valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristökohteiden vastuuviranomais-taho, jolta on tarvittaessa pyydettävä lausunto rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Yleismääräyksissä on ohjattu uusien asuntojen parveke, kattoterassi tai korttelikohtaisten ulko-oleskelutilojen rakentaminen sekä pysäköinti-paikkojen rakentaminen. Kaavaehdotuksessa esitetyillä kaavamääräyksillä pystytään ohjaamaan rakentamista niin, ettei uudisrakentami-sella ole haitallisia vaikutuksia Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäris-töön.

#### 4.7 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen risteysalueen välittömässä läheisyydessä. Ulko-oleskelualueille asetetut ohjearvot saavutetaan käytännössä ainoastaan kaavaehdotukseen merkityllä ohjeellisella leikki- ja oleskelualueella. Piha-alueiden melutasoon ei pysy-tä vaikuttamaan rakentein niin, ettei siitä olisi haittaa Keskuskadun valtakunnallisesti merkit-tävälle kulttuuriympäristölle. Piha-alueille kan-tautuvaan meluun pystytään vaikuttamaan lähinnä pinnoite ratkaisuin ja nopeusrajoituksia alentamalla.

Sisätilojen osalta on annettu kaavamääräys, et-tä asuin- ja toimistotiloissa katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristä-vyyden on oltava vähintään 35 dB(A). Keski-määräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä. Äänieristävyysvaatimukset saavutetaan nor-maalein rakennusratkaisuin. Kaavamääräyksel-lä ohjataan riittävästi sisätilojen meluntorjuntaa.

Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ovat liitteessä 10.

#### 4.8 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat asetuksen mukaiset. Yleiselle pysäköintialueelle on lisätty indeksimääräys koskien pysäköintialueen läpi-kulku liikennettä sekä tontin 11 pysäköintipaik-kojen lukumäärää. Asuin-, liike- ja toimistora-kennusten korttelialueella on suojelumääräys, jolla turvaamaan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen. Lisäksi asunto-ten sijaintia on ohjattu määräyksessä.

#### 4.9 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

### 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollista-vat suunnitelmat

Tontin 593-1-84-11 Lampolahdenkahdun suun-taisen rakennuksen korottamisen vaikutuksia on esitetty havainnekuvassa, joka on liitteenä 16. Havainnekuvassa on esitetty tontin nykyiset rakennusmassat sekä asemakaavan mahdollis-tamat muutokset.

#### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen lisärakentaminen riippuu tontin 593-1-84-11 vuokramiehestä.

#### 5.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta tapahtuu pääasi-assa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mu-kaisesti. Museovirastolta pyydetään tarvittaessa lausunto rakennus- tai toimenpidelupahake-muksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Pieksämäellä 1.11.2011 (tarkistettu 17.1.2012)

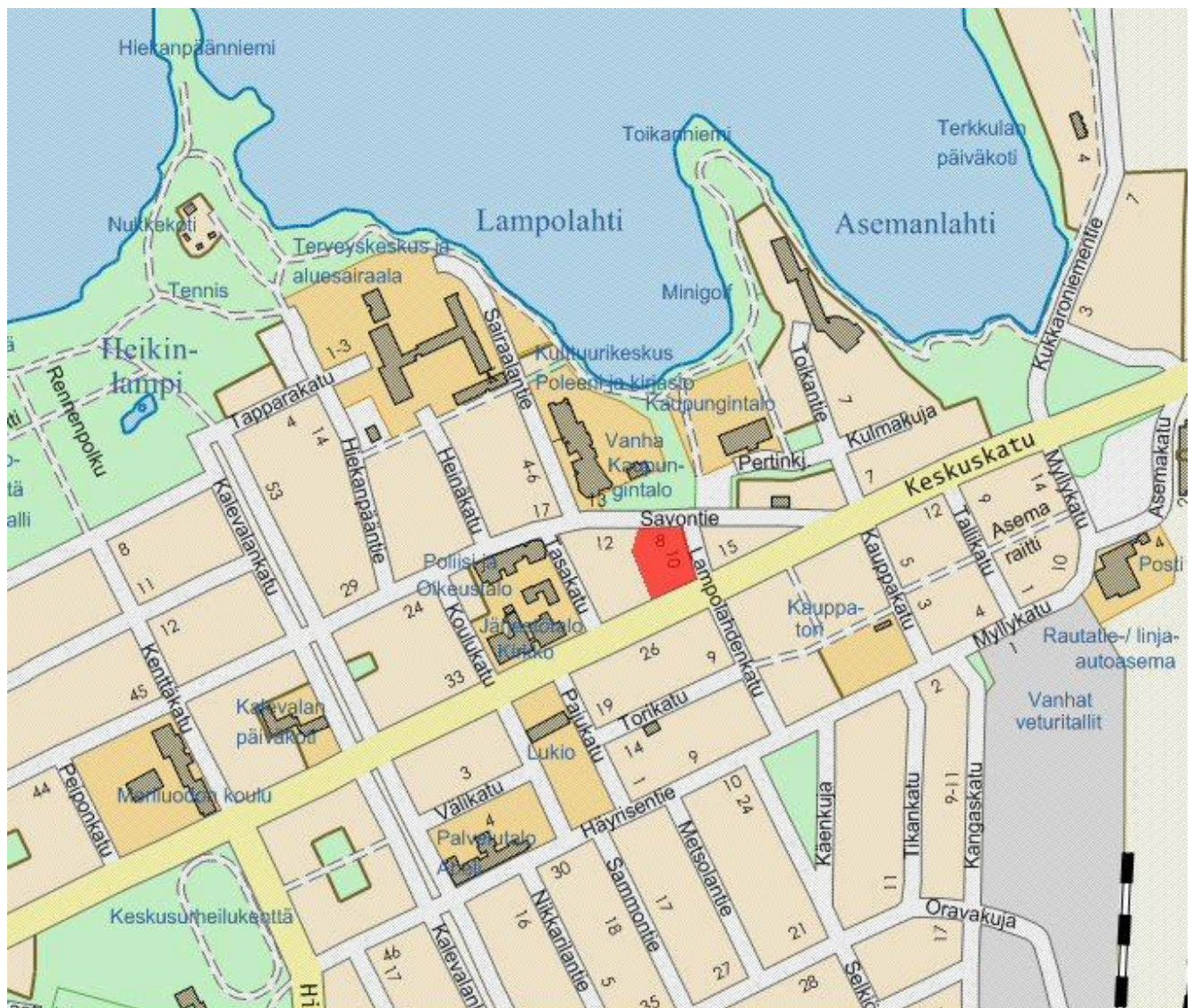


Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen

# ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

Tontti 593-1-84-11 (Keskuskatu 17-19)

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



PIEKSAMÄEN KAUPUNKI  
MAANKÄYTTÖ

19.3.2010  
Tarkennettu 1.11.2011



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §). OAS:n tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa kaavan laadintaan voi vaikuttaa. Suunnitelma kertoo myös, miten kaavan vaikutuksia arvioidaan.

### 1. ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin haltija ROM Invest Oy. Aloite saapui Pieksämäen kaupungille 2.11.2009. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päätöksellään 107 § 9.12.2009 käynnistänyt tontin 593-1-84–11 asemakaavan muuttamistyön.

### 2. SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Asemakaavan muuttaminen koskee 1. kaupunginosan korttelin 84 tonttia 1 sekä korttelissa sijaitsevaa yleistä paikoitusalueetta (LP). Tontti rajautuu pohjoisessa Savontiehen, idässä Lampolahdenkatuun, etelässä Keskuskatuun ja lännessä tontteihin 593-1-84-7, 593-1-84-2 ja 593-1-84-10. Alueen sijainti näkyy tämän suunnitelman kansilehdellä ja tarkemmin liitteessä nro 1.

Vaikutusalueen on arvioitu käsittävän muutosalueen rajanaapurit sekä viereiset ja vastapäiset naapurit. Lisäksi kohde on osa Keskuskadun kokonaisilmettä.

Vaikutusalueen rajaus on esitetty liitteessä 1

### 3. SUUNNITTELUKÄYTTÖ

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 593-1-84–11 sijaitsevan Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella sekä mahdollistaa tontilla sijaitsevien molempien rakennusten käyttö sekä asuin- että liiketiloina. Muutos pitää sisällään tontin rakennusoikeuden korottamisen.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida Keskuskadun merkitys valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä ja varmistaa, ettei muutos hävitä näitä arvoja.

## LÄHTÖTILANNE

### Nykytilanne

Tontilla 593-1-84–11 sijaitsee kaksi kaksikerroksista liikerakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1986. Korttelin muut rakennukset on toteutettu vuosina 1954, 1955, 1961 ja 1976. Tasakadun varrella sijaitseva 1976 valmistunut asuinkerrostalo on III-kerroksinen. Muut rakennukset ovat kaksikerroksisia. Tonttia 593-1-84–11 vastapäätä Lampolahdenkadun toisella puolella tontilla 593-1-91-1-1 sijaitsee v. 1955 valmistunut asuinliikerakennus.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

### Yleiskaava

Valtuuston 16.1.1979 hyväksymässä ns. I. asenteen yleiskaavassa koko kortteli 593-1-84 on osoitettu keskustapalveluiden alueeksi.

### Voimassa oleva asemakaava

Korttelin 1-84 asemakaava on vahvistunut vuonna 1984. Tontti 593-1-84-11 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu KL-4 eli liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamääräyksen mukaan ”Liikerakennuksessa saa olla enintään yksi asuinhuoneisto kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.” Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä nro 3.

### Päätökset

Kaavoituspäätös Tlk 107 § 9.12.2009.

Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 jolla Valtakunnallinen inventointi, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museo- ja muistomerkki-alueiden inventointi (RKY 2009) on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitukselliseksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen.

## Ympäristöselvitykset

- Pieksämäen ympäristönhoitosuunnitelma 1985 (Liikennetekniikka Oy)
- Pieksämäen ilman laatu 1988 (Sanna Hyyrinen)
- Pieksämäen kaupungin kasvillisuus selvitys 1988 (Kaisu Aapala)
- Taajaman viheralueet, hoitoluokitus 1999 (Pieksämäen kaupunki / Mittausosasto 1999)
- Pieksämäen kaupungin ja maalaiskunnan liikenneturvallisuuksuunnitelma / LT-Konsultit Oy lokakuu 2000.
- Pieksämäen kaupungin tie- ja raideliikennemelukurioitus ja meluntorjunta jätemateriaaleista valmistetuin meluestein (Senja Jeminen 1997–98)

## Muut lähtötiedot

Alueen kartoitus on suoritettu ja hyväksytty 1986. Pohjakarttaa on pidetty ajan tasalla, joten se täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset. Tontilla ei ole asukkaita, ainoastaan työpaikkoja.

## TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on:

- mahdollistaa tontin 593-1-84–11 Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella
- mahdollistaa asuntojen lisärakentamisen ko. rakennuksessa
- nostaa tontin rakennusoikeutta
- huomioida valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö suunnittelussa.

## 4. OSALLISET

### Alueen maanomistajat ja haltijat

Muutosalueen eli tontin 593-1-84–11 omistaa Pieksämäen kaupunki. Tontti on vuokrattu 31.12.2025 asti ROM-Invest Oy:lle, joka myös omistaa sillä olevat rakennukset.

### Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja haltijat

Viereisten ja vastapäisten alueiden maanomistus ja hallinta on esitetty [liitteessä nro 2](#).

## Kunnan jäsenet

Kunnan jäseniä ovat henkilöt, joiden kotikunta on Pieksämäki, yhteisöt, laitokset ja säätiöt, joiden kotipaikka on Pieksämäki sekä ne, jotka omistavat tai hallitsevat kiinteää omaisuutta Pieksämäellä.

## Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat

Ne vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.

## Kaupungin asiantuntijaviranomaiset

Maankäyttö: mittausoimi, maaomaisuus  
Kunnallistekniikka  
Rakennusvalvonta  
Sivistystoimi: hallinto  
Sosiaali- ja terveystoimi: hallinto  
Ympäristöterveys: Keski-Savon ympäristöoimi  
Yleishallinto: elinkeinoelämän kehittäminen, tukipalvelut

## Kaupungin liikelaitokset

Pieksämäen Vesi

## Valtion viranomaiset

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Museovirasto  
Pieksämäen kihlakunnan poliisilaitos  
Pieksämäen Työvoimatoimisto

## Muut viranomaiset ja yhteisöt

Etelä-Savon Pelastuslaitos  
Etelä-Savon maakuntaliitto  
Savonlinnan maakuntamuseo  
Mikkelin Puhelin Oy  
Savon Voima Lämpö Oy  
Savon Voima Verkko Oy  
TeliaSonera Finland Oy

## Yhdistykset

Ne yhdistykset, joiden tai jonka jäsenten oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Pieksämäki-Seura ry  
Pieksämäen luonnonystävät ry  
Pieksämäen kauppakamariosasto  
Pieksämäen yrittäjänaiset  
Pieksämäen Yrittäjät ry

## Tiedotusvälineet

Pieksämäen Lehti  
Länsi-Savo

Etelä-Savon radio

### **Ne jotka katsovat olevansa osallisia**

Ne jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

## **5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen Lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 26.3.2010.

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet esitettiin 19.3.2010 tehdyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka lähetettiin osallisille ja oli nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa 26.3.–26.4.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi) kohdassa Ajankohtaista.

Asemakaavatyön tarkennetut lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi) kohdassa Ajankohtaista.

Mahdolliset huomautukset ja ehdotukset alueen kehittämisestä ja rakentamisesta on tullut toimittaa 26.4.2010 mennessä osoitteella:

Pieksämäen kaupunki  
Maankäyttö  
PL 125  
76101 Pieksämäki

Huomautukset voi toimittaa myös sähköisesti osoitteella:  
[kirjaamo@pieksamaki.fi](mailto:kirjaamo@pieksamaki.fi)

Lisätietoja asiasta antavat maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen puh. 0400 855 597 sekä kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen puh. 044 588 3223.

### **Vuorovaikutus**

Asemakaavoitukseen kytketään mukaan ne asukasryhmät, yhdistykset ja viranomaiset, joita kaavan laatiminen koskee. Tavoitteena on tiedottaa kaavoituksen etenemisestä sekä kerätä

osallistujatahojen mielipiteitä ja näkemyksiä suunnittelua ja päätöksentekoa varten työn eri vaiheissa. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin ja lausuntopyynnöin.

### **Asemakaavan muutostyön alkaminen**

Asemakaavoituksen alkamisesta tiedotetaan tämän suunnitelman lähetekirjeellä sekä kuulutuksella, joka julkaistaan Pieksämäen lehdessä ja joka on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla kohdassa Ajankohtaista.

### **Kaavaluonnoksen nähtävillä olo**

Asemakaavan muutoksen luonnos on nähtävillä vähintään 14 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Pieksämäen lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista).

### **Kaavan nähtävillä olo**

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA:n 6 § mukaisesti vähintään 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista).

### **Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä kuulutetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista). Asemakaavan muutospäätös lähetetään Etelä-Savon ELY-keskukselle ja Etelä-Savon maakuntaliitolle. Niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneet, lähetetään kaavan hyväksymisestä tieto.

### **Kaavan voimaan tulo**

Voimaan tulosta kuulutetaan Pieksämäen lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla. Vahvistumisesta kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista). Voimaan tulosta lähetetään ilmoitus Etelä-Savon ELY-keskukselle.



## Kaavan lähettäminen tiedoksi

Voimaan tullut asemakaava lähetetään Etelä-Savon maanmittaustoimistolle, Etelä-Savon maakuntaliitolle ja Pieksämäen rakennuslautakunnalle

## 6. ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat vaikutukset (MRA 1 §):

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

Asemakaavan seloituksessa esitetään MRA 25 § mukaiset selvitykset:

- selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;
- suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;

- valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;
- kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Kaavan vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiseksi kaavan valmistelussa.

Koska asemakaavaan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan seloituksessa esitetään lisäksi selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

## 7. KÄSITTELYAIKATAULU

Arvioitu asemakaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa on marraskuussa 2011. Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä 30 vrk (MRA 27 §). Käsittely kaupunginvaltuustossa on viimeistään tammikuussa 2011.

***Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.***

## 8. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT

Asemakaavan suunnittelijana toimii Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tuulosyksikkö. Käytännön työtä hoitaa kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen p. 044 588 3223 pekka.hakkinen(at)pieksamaki.fi sekä maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen puh. 0400 855 597 anssi.tarkiainen(at)pieksamaki.fi

Postiosoite on Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki  
Käyntiosoite on Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi  
Faksinumero on (015) 7883 631.

Pieksämäki 19.3.2010 (tarkennettu 1.11.2011)



Pekka Häkkinen  
Kaavoituspäällikkö

### **LAKIVIITTEET**

Osallistuminen ja vuorovaikutus:

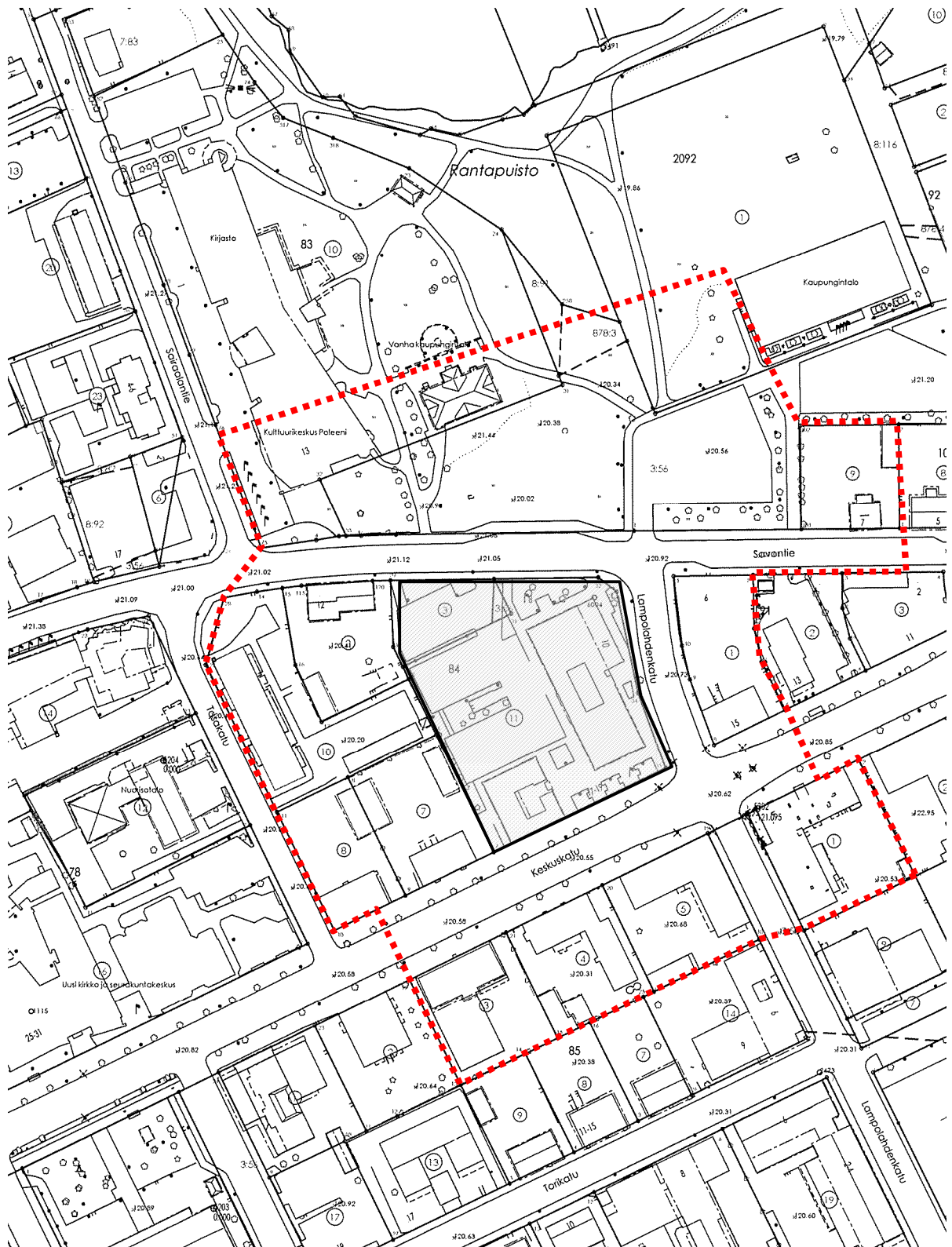
MRL 6, 62–64 §; MRA 30–32 §

Asemakaavaprosessi:

MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27 §

### **LIITTEET:**

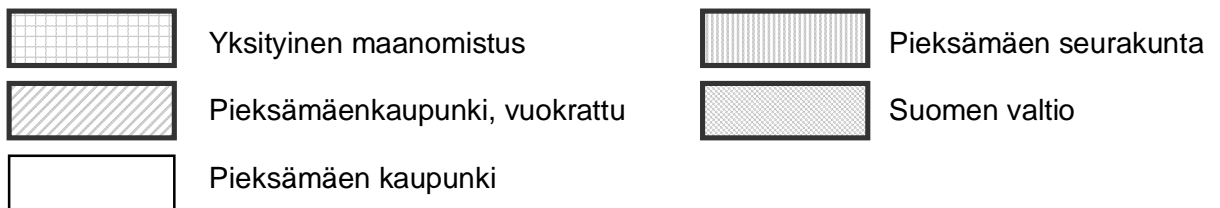
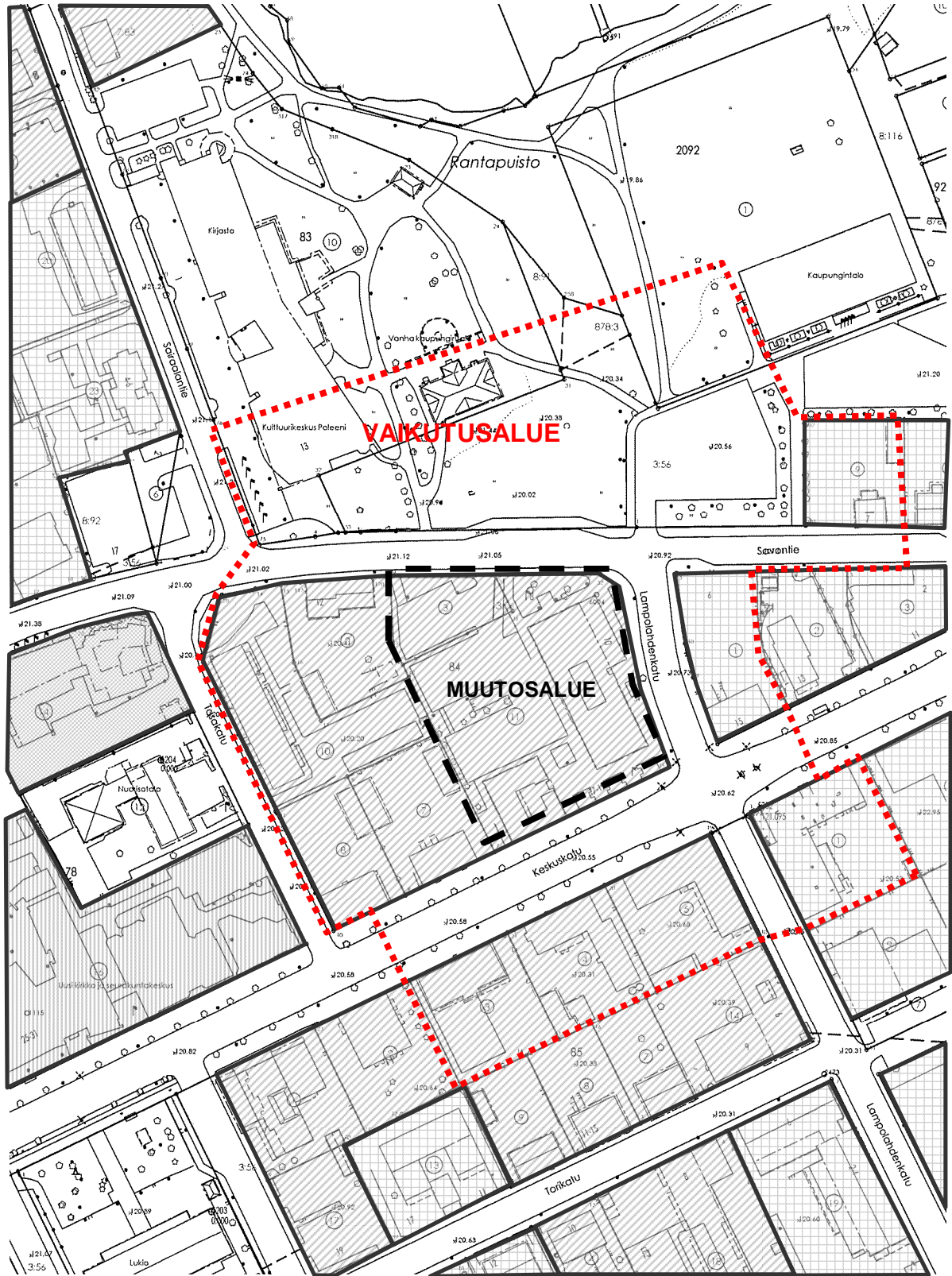
1. Suunnittelu- ja vaikutusalue
2. Maanomistus ja hallinta
3. Ajantasa-asemakaava
4. Museoviraston inventointi, RKY 2009, Pieksämäen Keskuskatu

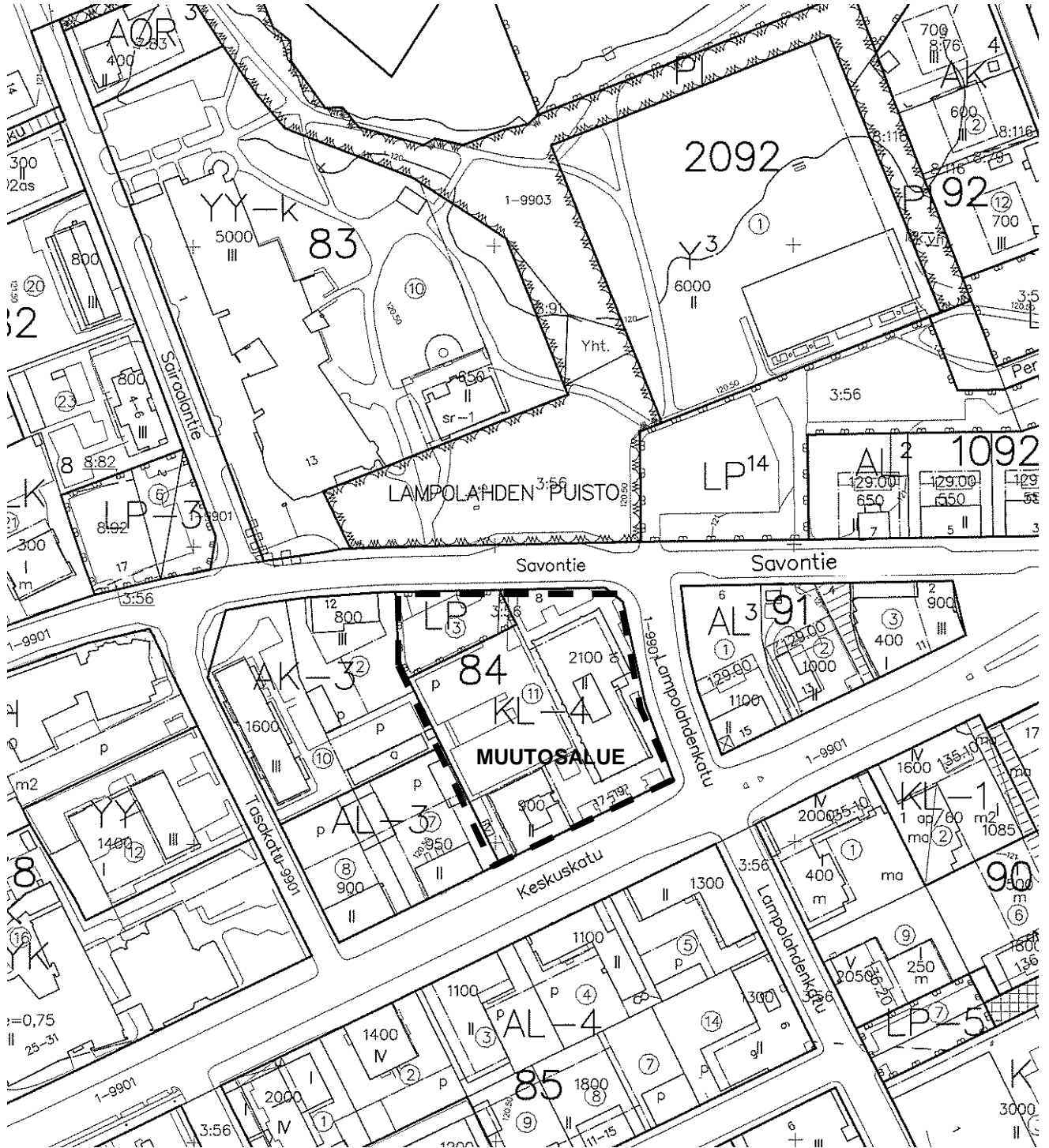


 Suunnittelualueen rajaus

 Vaikutusalueen rajaus

**SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE**



**KL-4 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE**

Liikerakennuksessa saa olla enintään yksi asuinhuoneisto kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.

**AL-3 ASUIN-LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE**

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

**AK-3 ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE**

Suurimmasta sallitusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimisto- tai liiketilojen rakentamiseen. nämä tilat on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen, johon lisäksi saa sijoittaa enintään yhden asunnon kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntojen omaan käyttöön tulevan saunan saa sijoittaa ullakolle.

**LP YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE**





MUSEOVIRASTO

**Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY****Pieksämäki****Pieksämäen Keskuskatu****Kuvaus**

Pieksämäen Keskuskatu on hyvä esimerkki sotien jälkeisestä kaupunkisuunnittelusta ja liikerakentamisesta, jossa tavoitteena on ollut katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme.

Rautateiden risteykseen kehittyneen Pieksämäen kaupungin Keskuskatu saa alkunsa rautatien ylittävstä sillasta ja päättyy harjun laelle, jonne suunniteltu maamerkki toteutui vasta 1956, kun arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema vesitorni valmistui.

Keskuskadun vanhimmat asemakaavan mukaan rakennetut rakennukset ovat Tallikadun ja Lampolahdenkadun välisellä osalla olevat funkistyyppiset kauppa- ja liikerakennukset. Keskuskadun kaupunkikuvallinen ilme on muodostunut yhtenäiseksi, vaikka rakennuskanta onkin peräisin usealta eri vuosikymmeneltä, koska uudisrakennusten volyyymi ja sijoittelu vastaa alkuperäistä asemakaavallista ajatusta. Kadun puurivit ovat peräisin 1950-luvulta, ja jalkakäytävien kiveyksellä ja yhtenäisellä katuvalaistuksella on korostettu kadun arkkitehtonista yhtenäisyyttä.

Konttiopuiston yhtenäinen, niin ikään O.-I. Meurmanin kaavaan perustuva pientaloalue liittyy välittömästi kadun itäpäähän (ks. Konttiopuiston omakotialue).

**Historia**

Pieksämäki kasvoi 1889 valmistuneen Savon radan ja 1918 käyttöön otetun poikittaisradan risteykseen. Uudet liikenneyhteydet muokkasivat Pieksämäen kahtia. Aseman seudun ja kirkonkylän taajama-asutus vahvistettiin kauppalaksi 1930. Kaupungiksi Pieksämäki tuli 1962.

Pieksämäen asemakaavarakenteen runkona oleva Keskuskatu perustuu arkkitehti Otto-Iivari Meurmanin 1934 laatimaan asemakaavaan. Meurmanin rooli suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa, kaavoituksen vakiinnuttamisessa, sen ammattikäytäntöjen kehittämisessä ja yhteiskunnallisen painoarvon edistämässä oli sotien välisenä aikana merkittävä. Hän laati sotien välillä kaavoja yli 20 suomalaiseseen kaupunkiin ja kauppalan.

Keskuskadun varren rakennuksista mainittakoon 1925 rakennettu Meriluodon talo eli runoilija Aila Meriluodon lapsuudenkoti, Urheilukentän portti, Keskuskoulu vuodelta 1929, Kinolinna, Sepposen talo, KOP:n talo, POK:n talo ja Osuusliike. Funktionalististen liikerakennusten suunnittelijoita olivat mm. arkkitehdit Walde Aulanko, Georg Jägerroos ja Pekka Saaremaa.

**Lisätietoa**

Etelä-Savon rakennusperintö. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Etelä-Savon seutukaavaliiton julkaisu 114. Mikkeli 1984.

Pieksämäki, Arkkitehtuurikohteita. Kaakkois-Suomen arkkitehdit, Safa 1987.

Ulla Salmela, Urban space and social welfare: Otto-Iivari Meurman as a planner of Finnish towns 1914-1937. Taidehistoriallisia tutkimuksia 30, Taidehistorian seura 2004.

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

**Karttaliite**  
**- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet,**  
**rakennettu kulttuuriympäristö**

ID: 1 928  
 Kunta: Pieksämäki  
 Kohdenimi: Pieksämäen Keskuskatu



MV/RHO/MRy

Ote peruskartasta MML PerusCD 2002 (lupa nro MYY/212/01)

Mittakaava 1:10 000

Taustakartan copyright Maanmittauslaitos 2008, aineiston kopiointi ilman Maanmittauslaitoksen lupaa on kielletty.

Tarkistanut: \_\_\_ / \_\_\_ 200 \_\_\_


**PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI**

 Saapunut 19.04.2010

 Diaarinro Tekn. 82/2008

 Arkistomerkintä 370/2009

370/2009

 Pieksämäen kaupunki  
 Maankäyttö  
 PL 125  
 76101 PIEKSÄMÄKI

 Lausunto  
 13.04.2010

§41/2010

Viite: Lausuntopyynnöt 23.3.2010

152/10.02.03.00/2010

## Lausunto tonttien 593-1-105-13 ja 593-1-84-11 sekä korttelin 593-1-85 asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmista

Pieksämäen kaupunki pyytää lausuntoa kolmesta asemakaavamuutoksesta. Kahdessa muutoksessa tavoitteena on muuttaa Keskuskadun varrella sijaitsevien tonttien rakennus-oikeuksia. Kolmannessa muutoksessa on tavoitteena mahdollistaa lämpökeskuksen rakentaminen Vanhan Mikkelintien varteen ja tehdä alueella samalla tiejärjestelyjä.

Kaavamuutosalueet on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa (1.1.2010 seutu-kaava muuttui maakuntakaavaksi maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäajan loputtua) taajamatoimintojen alueena (A). Ympäristöministeriössä vahvistettavana olevassa Etelä-Savon maakuntakaavassa Keskuskadun varren kaavamuutosalueita koskee taajamatoimintojen alueen (A) lisäksi keskustatoimintojen kohdemerkintä (C).

Kaavamuutokset ovat maakuntakaavojen mukaisia eikä maakuntaliitolla ole niistä huomautettavaa. Kaavamuutoksissa ei käsitellä sellaisia maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita, jotta kaavaprosessin aikana olisi tarpeen pyytää maakuntaliiton lausuntoa (MRA 28 §).

### ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO

 Jarmo Vauhkonen  
 Suunnittelujohtaja



 Janne Nulpponen  
 Maakuntasuunnittelija

Jakelu      Pieksämäen kaupunki  
 Etelä-Savon ELY-keskus/ympäristö ja luonnonvarat-vastuualue  
 Maakuntahallitus



**Pieksämäen kaupunki**

Maankäyttö

PL 125

76101 PIEKSÄMÄKI

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI	
Saapunut	10 / 5 / 2010
Diariinro	1064 / 340 / 2009
Arkistomerkintä	

Lausuntopyyntö 26.03.2010

**Lausunto Keskuskadun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta**

Suunnittelukohte sijaitsee Pieksämäen keskustaajamassa sen kaupallisessa ydinkeskustassa. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen kerroslukua ja rakennus-oikeutta, mahdollistaa asuntojen rakentaminen kyseiseen rakennukseen sekä huomioida Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävä kulttuuri-ympäristö suunnittelussa.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Koska suunnittelukohte sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuri-ympäristössä, esittää ELY-keskus viranomaisneuvottelun järjestämistä nyt kaavaprosessin alkuvaiheessa.

Lausunto on valmisteltu Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuu-alueella.

Yksikön päällikkö

Eero Korhonen

Arkkitehti

Satu Karjalainen

Tiedoksi

Etelä-Savon maakuntaliitto  
Savonlinnan maakuntamuseo  
Museovirasto





Pieksämäen kaupunki  
Maankäyttö  
PI 125  
76101 PIEKSÄMÄKI

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI	
Saapunut	22 / 04 / 2010
Diaarinro	Tekn / 340 / 2009
Arkistomerkitä	

Tekn / 370 / 2009

## VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntöne 26.3.2010

## ASIA / ÄRENDE

LAUSUNTO PIEKSÄMÄEN ASEMAKAAVOJEN MUUTOKSIEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMISTA TONTILLA 593-1-84-11 SEKÄ KORTTELISSA 593-1-85

Museovirasto on käsitellyt Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelin nro 84 tontin nro 11 sekä korttelin nro 85 asemakaavamuutoksien osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja esittää lausuntonaan seuraavan.

Kortteli nro 84, tontti nro 11

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on tontin nro 11 Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella, asuntojen lisärakentaminen, rakennusoikeuden lisääminen ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön huomioiminen suunnittelussa.

Rakennusoikeuden nostaminen vaatii Museoviraston näkemyksen mukaan olemassa olevan rakennuskannan analyttistä tarkastelua, jotta ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteiden kanssa.

Kortteli nro 85, tontit nro 1, 7-9, 13 ja 17

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on tontin 3 käyttö asuin- ja liiketaloasumiseen, tonttien 7-9 yhdistäminen yhtenäiseksi asuin- liike- ja toimistorakennusten tontiksi sekä tontin kerrosluvun lisääminen kahdesta neljään. Samalla tarkastellaan LPA-korttelialueen liittämistä osaksi tontteja 1 ja 13. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan tontilla 13 sijaitsevan muuntamon mahdollinen uudelleen sijoittaminen. Suunnittelussa tulee huomioida Keskuskadun merkitys valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä.

Johtopäätökset

Arviointisuunnitelmissa on huomioitu kulttuuriympäristön vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä selvitykset koskien rakennettua ympäristöä ja maisemaa.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt-inventoinnin (RKY 2009, www.rky.fi) kohdekuvauksen alueesta Pieksämäen Keskuskatu tulee olla lähtökohta alueiden käytön suunnittelussa. Olemassa olevia selvityksiä on syytä täydentää ja syventää alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden esiin tuomiseksi ja arvioimiseksi. Arviointi mahdollistaa

mahdollisen täydennysrakentamisen sijaintia, mittakaavaa ja rakentamistapaa koskevat ratkaisut.

Kaavoituksessa on luonnollisesti otettava huomioon myös maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, mikä mahdollisesti koskee erityisesti Torikadun varrella sijaitsevia kaksikerroksisia 1950-luvulla valmistuneita kerrostaloja.



Yli-intendentti

Mikko Härö



Tutkija

Anne Vuojolainen

Tiedoksi: Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Luonnonvarat ja ympäristö  
Savonlinnan maakuntamuseo

/AVU

Tik 107 §  
9.12.2009

Tontin 593-1-84-1 haltija ROM-Invest Oy on jättänyt asemakaavan muutosanomuksen. Anomus liitteineen on liitteenä nro 1. Asemakaavaa halutaan muutettavan siten, että tontin Lampolahdenkadun puoleista rakennusta voitaisiin korottaa yhdellä kerroksella. Lisäksi halutaan mahdollistaa asuntojen rakentaminen tontille.

Tontti sijaitsee Keskuskadun, Lampolahdenkadun ja Savontien välissä. Tontin omistaa Pieksämäen kaupunki ja se on vuokrattu em. yhtiölle. Tontilla sijaitsee kaksi kaksikerroksista liikerakennusta, jotka on aikanaan rakentanut vakuutusyhtiö Pohjola. Rakennukset toteutettiin 1980-luvulla keskusta-alueen asemakaavan tarkistamisen jälkeen.

Tontin asemakaava näkyy liitteessä nro 2. Tontti on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Nykyinen asemakaavamääräys KL-4 on seuraava: "Liikerakennuksessa saa olla enintään yksi asuinhuoneisto kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta."

Tontin rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kahdelle eri rakennusalueelle. Yhteenlaskettu asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettu yhteensä 3004 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukainen kerrosluku on II.

Hakemuksessa esitetty rakennuksen korottaminen ja asuntojen rakentaminen edellyttää asemakaavan kerrosluvun korottamista, rakennusoikeuden lisäämistä ja asemakaavamääräyksen muuttamista. Rakennuksen korottaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan. Rakennusoikeuden nostaminen ja asuntojen rakentaminen edellyttävät autopaikka- ja pihajärjestelyjä. Keskuskatu on Museoviraston toimesta inventoitu. Alue on saamassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön statuksen. Miten nämä asiat vaikuttavat asemakaavamuutokseen, on tässä vaiheessa vielä epäselvää. Tarkemmin asia tutkitaan asemakaavan laadintaprosessissa.

Valmistelija kaup.arkk. Leena Muoniovaara puh. 044 5882 520

#### **Ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää, että tontin 593-1-84-1 asemakaavan muuttaminen käynnistetään.

Samalla lautakunta päättää, että asemakaavan muutoksesta peritään teknisen toimen taksan 1 § kohdassa 2. kuvailtu maksuluokan II mukainen korvaus sekä kuulemis- ym. kustannukset kohdan 6. mukaisesti. Mikäli asemakaavan muuttaminen vaatii ulkopuolisilla asiantuntijoilla teetettäviä selvityksiä, peritään kustannukset kohdan 5. mukaisesti.

Lautakunta toteaa lisäksi, että asemakaavamuutoksen toteuduttua tulee tontin vuokrasopimus uusia uutta asemakaavaa vastaavaksi.

#### **Päätös:**

Kalevi Kaasinen esitti, että asia jätetään pöydälle lisäselvittelyä varten. Tehtyä esitystä kannatti Marja Torkkeli.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta on tehty pöydälle jättämistä koskeva ehdotus ja sitä on kannatettu joten asian käsittelyn jatkamisesta äänestetään.

Äänestys suoritetaan nimenhuutoäänestyksenä siten, että ne äänestävät ”jaa” jotka kannattavat Kalevi Kaasisen tekemään pöydälle jättämistä koskevaa ehdotusta ja ne ”ei” jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista.

Toimitetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin kolme (3) ”jaa” ääntä, seitsemän (7) ”ei” ääntä ja yksi (1) tyhjä.

Äänestysluettelo liitteenä 3.

Puheenjohtaja julisti äänestyksen tuloksen ja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Kokouksen päätökseksi tuli esittelijän tekemä ehdotus

Jakelu:  
ROM Invest Oy  
Kaupunginarkkitehti



**ROM-Invest Oy Hallituksen ylimääräinen kokous**

Jäppiläntie 405

76100 Pieksämäki

Aika 16.10.2009 Paikka Pieksämäki

Läsnä: Hannu Pohjola, Matti Kurvinen, Seija Antila, Paula Kasurinen ja Olli Kasurinen

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Saapunut 21.11.2009

Diaarinro Tekn 1340/2009

Arkistomerkintä \_\_\_\_\_

- 1 § Hallituksen kaikki jäsenet olivat paikalla joten kokous oli laillinen ja päätösvaltainen Paula Kasurinen laati kokouspöytäkirjan
- 2 §Yhtiö on päättänyt hakea asemakaavan muutosta Lampolahdenkatu 10, Pieksämäki, kaup. osa 1, kortteli 84, tontille 1, jossa yhtiö omistaa kiinteistön ja hallitsee tonttia.
- 3 § Hallitus oli yksimielinen.
- 4 § Koska muita asioita ei ollut päätettiin kokous.

Vakuudeksi.

  
Hannu Pohjola Matti Kurvinen Seija Antila Paula Kasurinen Olli Kasurinen

## Asemakaavan muutos

Kiinteistön Lampolahdenkatu 10, kapunginosassa no 1, korttelissa 84 ja tontilla no 11 sijaitsevien rakennusten omistaja ja tontin haltija Rom - Invest Oy pyytää että kortteliin haetaan asemakaavan muutosta.

Tarkoitus on laajentaa tontilla sijaitsevaa B - taloa siten, että sen ullakolla kolmannessa kerroksessa sijaitsevan teknillisen tilan ympärille rakennetaan asuin - liikekäyttöön soveltuvia tiloja. Käytännössä tämä merkitsee koko rakennusalan käyttöönottoa tässä kerroksessa.

Ullakolla sijaitsevan teknillisen tilan pinta-ala on nyt 101,2 m<sup>2</sup> ja suunniteltu kerrosala olisi 1004,2 m<sup>2</sup>, jolloin laajennusala olisi 903 m<sup>2</sup>. Käytännössä asemakaavan muutosta haetaan rakennuksen ullakkokerroksen laajentamisen mahdollistamiseksi ja että laajennusosaan saadaan sijoittaa teknillisiä tiloja, asuin- ja liiketoimintaan käytettäviä tiloja. Huomattavaa on, että rakennuksen korkeus ei käytännössä muutu ja että muutos voidaan suunnitella ja toteuttaa rakennuksen nykyisen kaupunkuvallisen olemuksen mukaisesti.

Samalla pyydetään, että tontilla sijaitsevien molempien A ja B rakennusten käyttötarkoituksmerkintää muutetaan siten, että kaikkia rakennettuja tiloja voidaan käyttää sekä asuin- että liiketiloina rakennusmääräysten mukaisesti käyttötarkoitukseen muutettuna ja käyttöön hyväksytyinä.

Molempien rakennusten LVI- tekniikka, sekä rakennusten energiatalouteen vaikuttavat muut merkittävät rakenteet, kuten yläpohjan lämmöneristävyys sekä vesikatot on tarkoitus kohtuullisella aikavälillä uudistaa nykyisiä ja tiedossa olevia tulevia määräyksiä sekä niiden perustana olevia tavoitteita vastaaviksi.

A-talon ullakon laajentaminen ja tyhjälle katolle toteutettavava rakentaminen liittyy olennaisesti näiden investointien rahoittamiseen.

Yleisesti ehdotamme että kaupunki harkitsee, tästä hakemuksesta erillisenä asiana, koko kaupungin keskustan asemakaavojen tarkistamista, päivittämistä, siten että mahdollisimman monille kiinteistöille myönnetään lisää rakennusoikeutta, jota voidaan toteuttaa ullakkorakentamisena tai lisäkerrosten rakentamisena.

Asuntojen rakentaminen ja lisärakentaminen yleensäkin mahdollistaa vanhentuneen rakennuskannan korjaus- ja uudistustarpeiden sekä palvelevan tekniikan, esteettömyyden toteuttamisen ja hissien rakentamisen rahoittamisen. Uudistuotanto rakennetussa keskustassa lisää asumistarjonnan vaihtoehtoja. Tämä kohdistaa asutusta ja muuta sen yhteyteen sopivaa toimintaa valmiiden palvelujen läheisyyteen mikä olennaisesti vilkastuttaa ja elävöittää kaupungin keskustaa.

Kysymys on sekä sosiaalisen että kaupallisen infrastruktuurin luonnollisesta, kysyntään perustuvasta kehityksestä. Kaksikerroksiseen taloon rakennettava kolmas-neljäs kerros mahdollistavat ne muutokset jotka olennaisesti helpottavat toisessa kerroksessa nyt asuvien ihmisten elämää.

Edellä esitetty on myös yhtenä perusteluna pyyntöömme saada lisää rakennusoikeutta. Jokainen Pieksämäen keskustaan tuotettu lämmin neliömetri vaikuttaa kaupungin elävöitymiseen ja olemassa olevien palveluiden kysyntään. Rakennuskannan käytön tehostaminen eli rakennusten korottaminen ei ihmisen perspektiivistä, kadun tasolta katsoen, huononna nk. kaupunkikuvaa.

Kaupungin strategisen tavoitteen, 2500 uutta työpaikkaa vuoteen 2020 mennessä, saavuttamiseksi tarvitaan myös kilpailukyistä asuntotuotantoa . Siihen ei riitä pelkästään uusien lähiöalueiden muodostaminen. Pitää myös varmistaa ja mahdollistaa myös kaupungin keskustan kehittyminen.

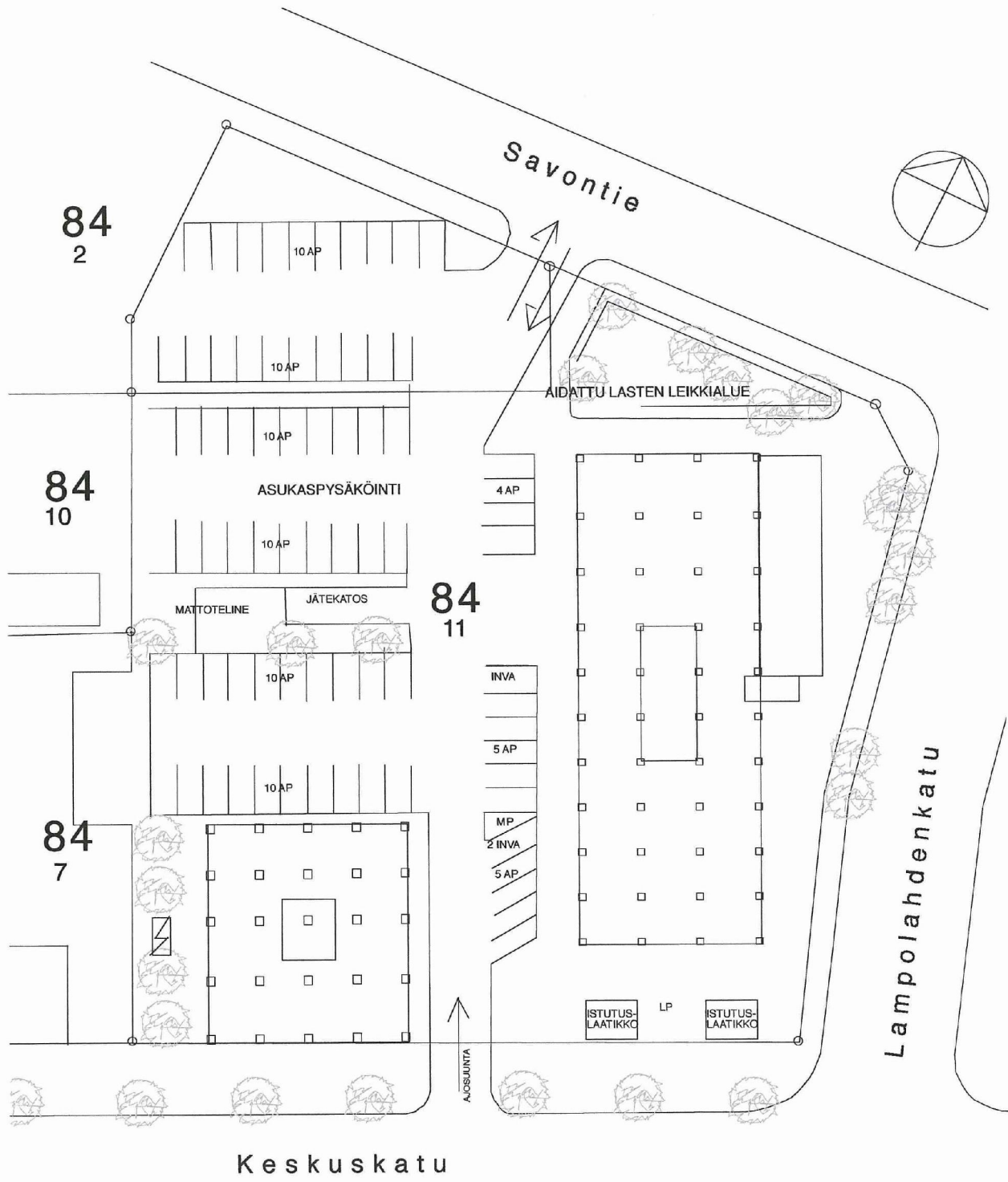
Rom - Invest Oy

Hannu Pohjola

Olli Kasurinen

Rom - Invest Oy, Jäppiläntie 405, 76100 Pieksämäki, puh. 040 5473714

Laati: Kalle Jalkanen, Oy Degerby Constructor Ab, Tullisilta 5, 07920 Loviisa, 0400 414941



ASEMAPIIROS-LUONNOS  
 ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUKSEEN  
 14.10.2009





# *Penthouse Pieksämäki*

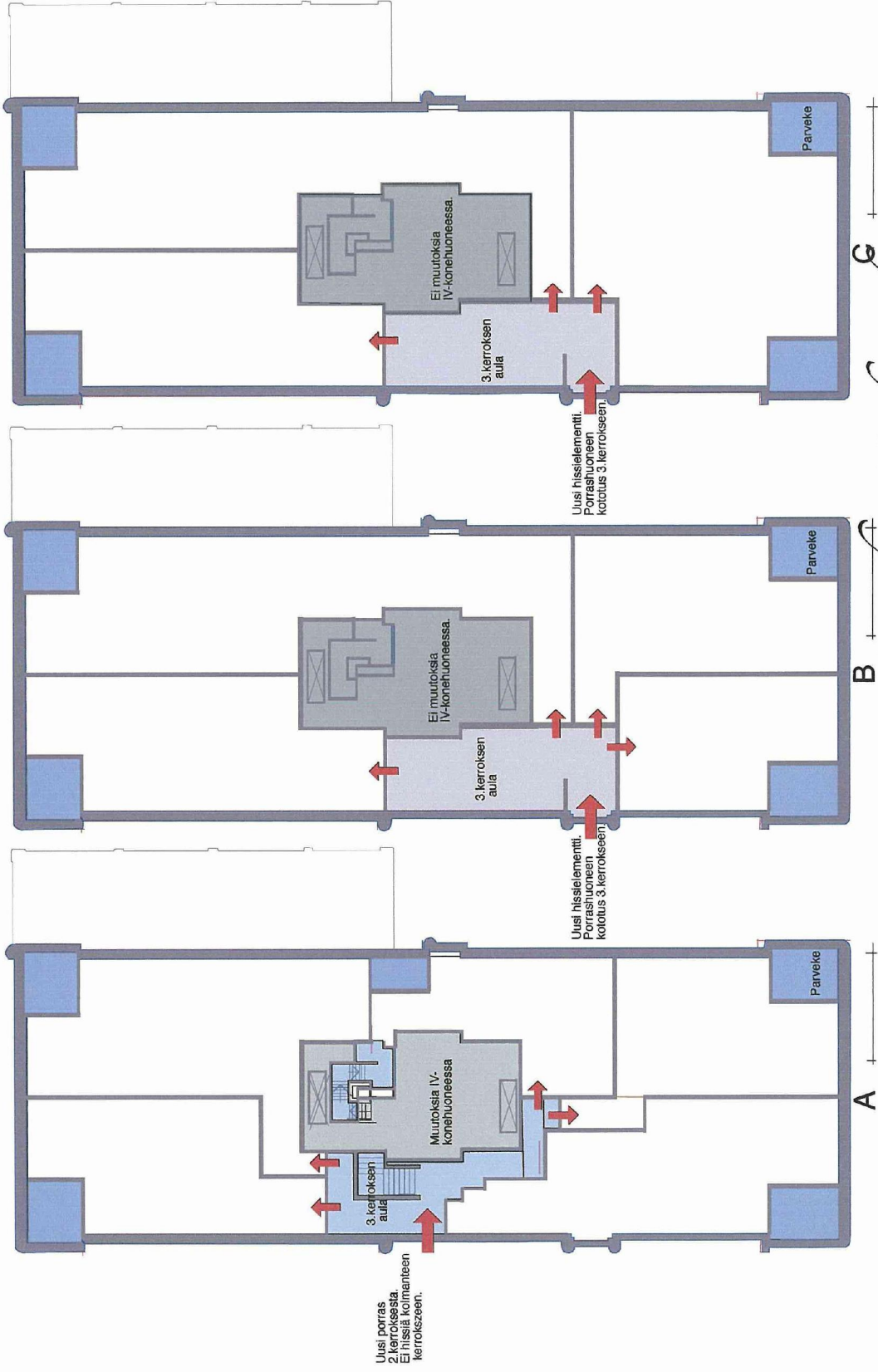
Vapaiden näkymien valoisat huoneistot keskellä kaupunkia.

Vaikutelmaluonnos

Kalle Jalkanen 30.01.2008

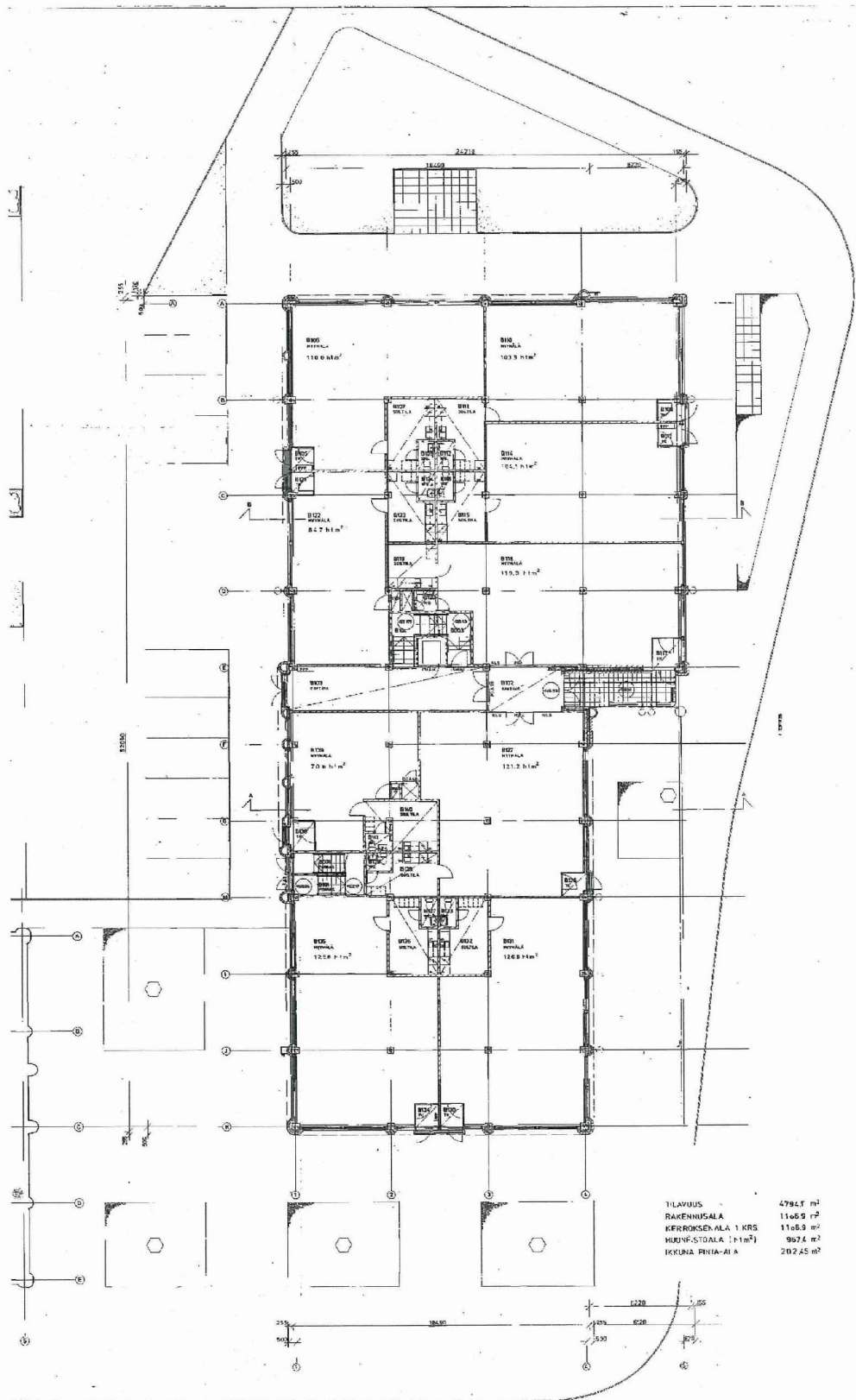
Oy Degerby Constructor Ab



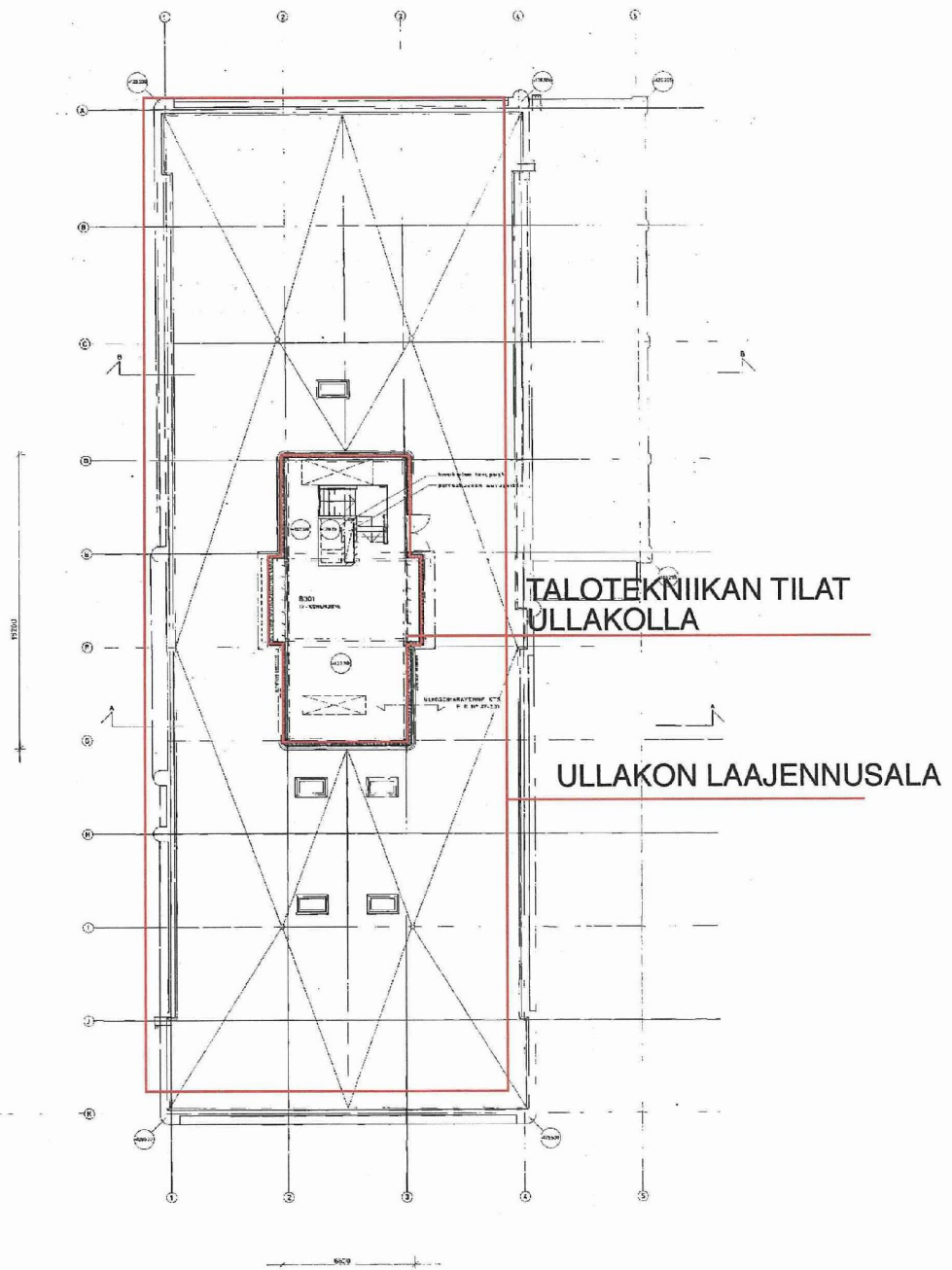


Tilankäyttöluonnos  
 Kalle Jalakanen 30.01.2008  
 Oy Degetby Constructor Ab

*Penthouse Piekämäki*  
 Vapaiden näkymien valoisat huoneistot keskellä kaupunkia.



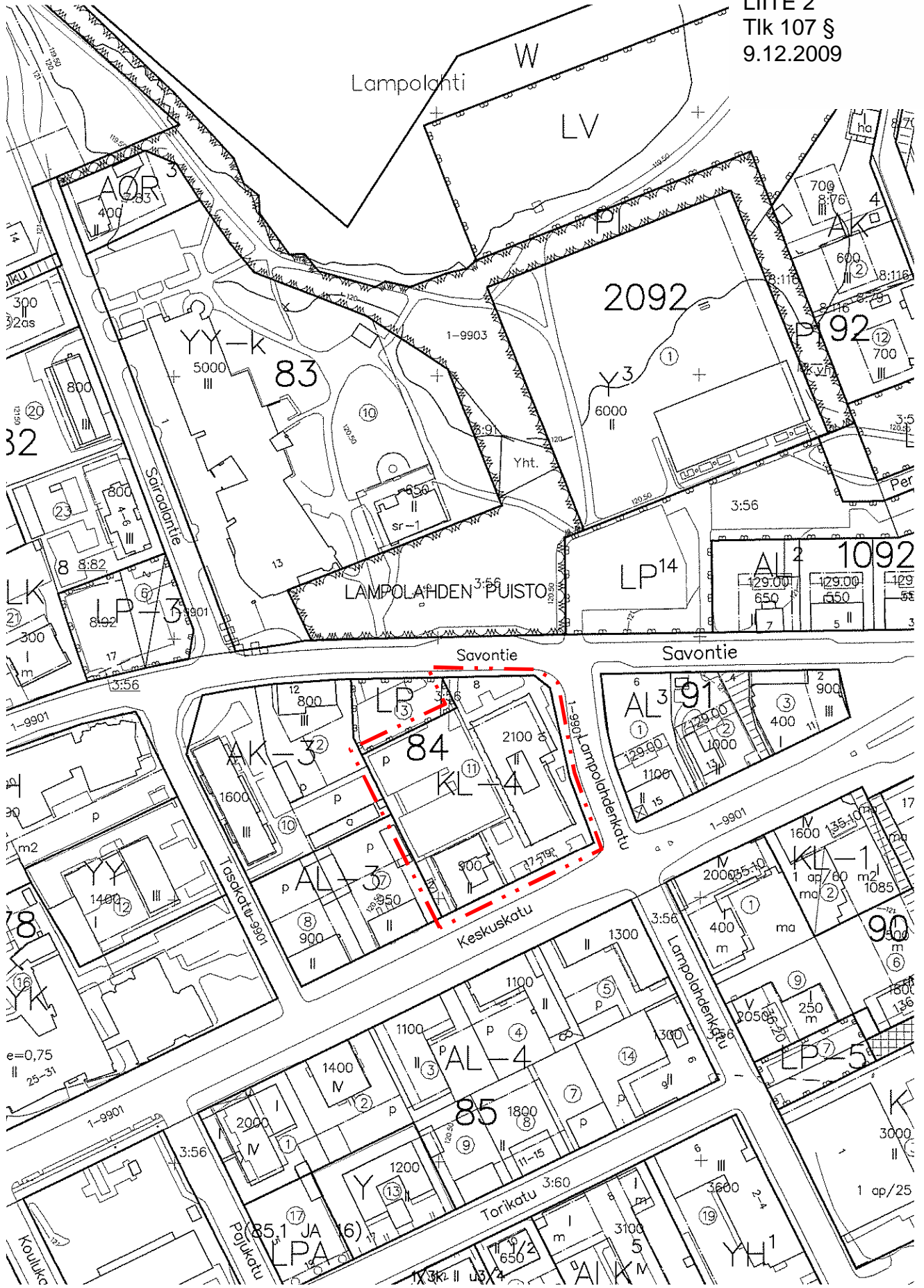
LAMPOLAHDEKATU 10 PIEKSÄMÄKI  
B - TALO 2.KERROS



KONEELLINEN ILMANVAIHTO RAKENNUSVALVONTAVIRASTON SOVELTAMIA  
ILMANVAIHDON SUUNNITTELUA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ JA OHJEITA NOUDATTAMIN.

ILMAKOKO 283,1 m<sup>2</sup>  
KERHÖMÄÄLÄ 101,2 m<sup>2</sup>

LAMPOLANDENKATU 10 PIEKSÄMÄKI  
B - TALON ULLAKKO JA KATTO





KL-4

Liikerakennusten korttelialue.  
Liikerakennuksessa saa olla enintään yksi asuinhuoneisto kiinteis-  
tön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten pää-  
asiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.

∞ LP ∞

Yleinen pysäköintialue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

-----

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen  
koskee.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

-----

Tri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

—————

Ohjeellinen tontin raja.

1

Kaupunginosan numero.

78

Korttelin numero.

3

Tontin numero.

KESKUSKATU

Kadun, katuaukion, rakennuskaavatien, torin tai puiston nimi.

1400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

e = 0,75

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

[ ]

Rakennusala.

[ t ]

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

[ a ]

Auton säilytyspaikan rakennusala.

[ u ]

Uloke.

[ X ]

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

[ z ]

Sähkömuuntamo varten varattu alueen osa.

[ ]

Istutettava alueen osa.

o o o o o

Istutettava puurivi.

====

Katu.

[ p ]

Pysäköimispaikka.

-----

Rakennusosalalla rakennuksen puolella selvyuden vaatiessa käytet-  
tävä merkintä.

(85.1 JA 16)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden auto-  
paikkoja saa alueelle sijoittaa.

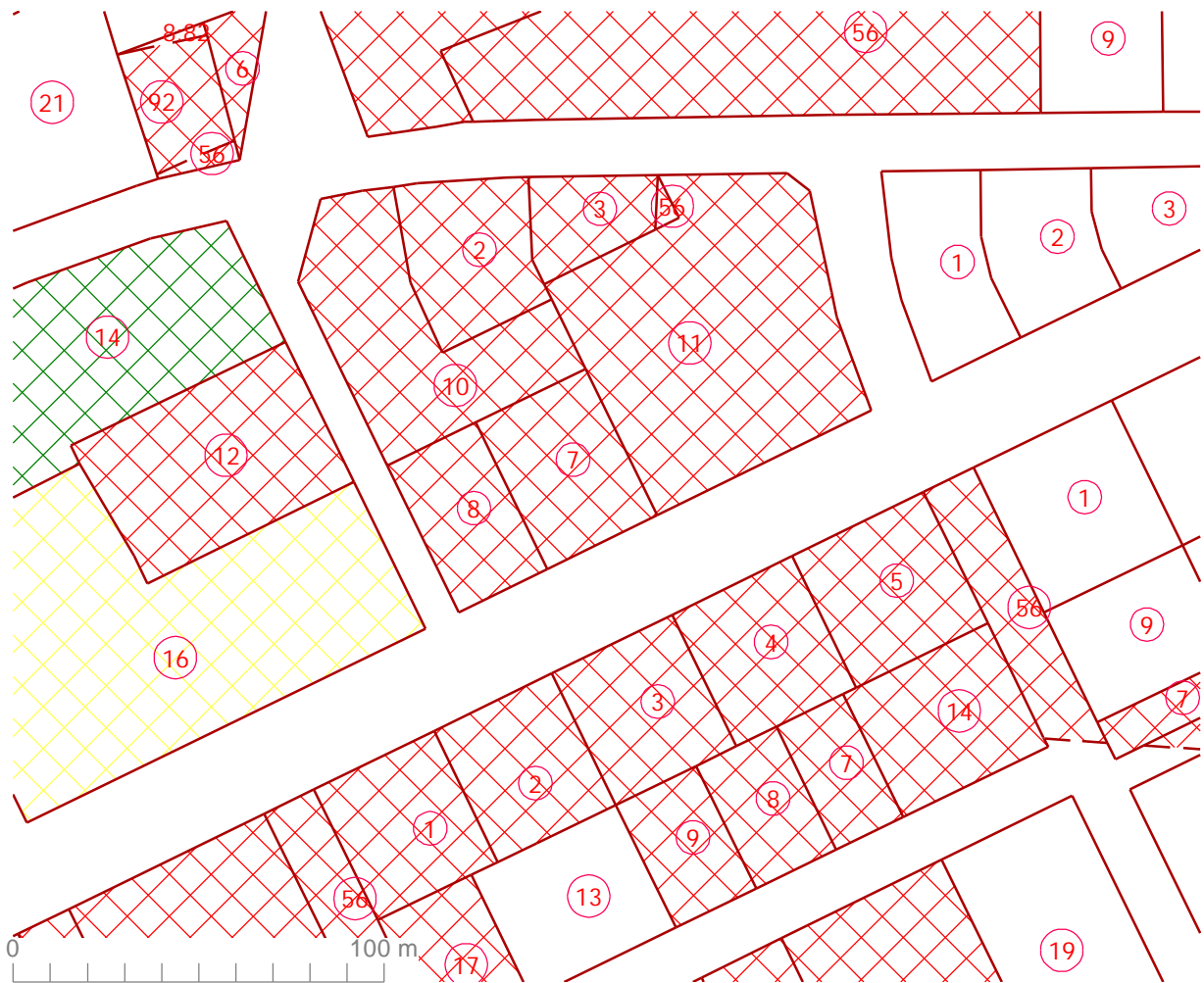
[ sr - 2 ]

Suojeltava rakennus.  
Rakennus tulee säilyttää ja kunnostaa nykyisessä asussaan  
asutuskäyttöön.

Autopaikkamääräykset:

Kortteilla tai niitä varten varatuilla alueilla tulee olla  
seuraavien perusteiden laskettu määrä autopaikkoja:

- Kerrostaloasunnot : yksi (1) autopaikka asuntoa kohti.
- Erillispientalot : kaksi (2) autopaikkaa asuntoa kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot : yksi (1) autopaikka kerrosalan  
tai niihin verrattavat : 60 m<sup>2</sup> kohti.
- Yleiset rakennukset : yksi (1) autopaikka kerrosalan  
80 m<sup>2</sup> kohti.



Pieksämäen kaupunki



Suomen valtio



Pieksämäen ev.lut. seurakunta



S. ja A. Bovalliuksen säätiö



## KARTTALEGENDA

Karttailmentymä

Lajin selitys



vesijohto



sadevesi



jätevesi



## KARTTALEGENDA

Karttailmentymä

Lajin selitys



sähkö



kaukolämpö





## KARTTALEGENDA

Karttailmentymä

Lajin selitys



Tietoliikenne

Asemakaavamuutoksen ehdotus  
1.11.2011

Liite 8



MUSEOVIRASTO

## **Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY**

### **Pieksämäki**

#### **Pieksämäen Keskuskatu**

#### **Kuvaus**

Pieksämäen Keskuskatu on hyvä esimerkki sotien jälkeisestä kaupunkisuunnittelusta ja liikerakentamisesta, jossa tavoitteena on ollut katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme.

Rautateiden risteykseen kehittyneen Pieksämäen kaupungin Keskuskatu saa alkunsa rautatien ylittävästä sillasta ja päättyy harjun laelle, jonne suunniteltu maamerkki toteutui vasta 1956, kun arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema vesitorni valmistui.

Keskuskadun vanhimmat asemakaavan mukaan rakennetut rakennukset ovat Tallikadun ja Lampolahdenkadun välisellä osalla olevat funkistyyppiset kauppa- ja liikerakennukset. Keskuskadun kaupunkikuvallinen ilme on muodostunut yhtenäiseksi, vaikka rakennuskanta onkin peräisin usealta eri vuosikymmeneltä, koska uudisrakennusten volyymi ja sijoittelu vastaa alkuperäistä asemakaavallista ajatusta. Kadun puurivit ovat peräisin 1950-luvulta, ja jalkakäytävien kiveyksellä ja yhtenäisellä katuvalaistuksella on korostettu kadun arkkitehtonista yhtenäisyyttä.

Kontiopuiston yhtenäinen, niin ikään O.-I. Meurmanin kaavaan perustuva pientaloalue liittyy välittömästi kadun itäpäähän (ks. Kontiopuiston omakotialue).

#### **Historia**

Pieksämäki kasvoi 1889 valmistuneen Savon radan ja 1918 käyttöön otetun poikittaisradan risteykseen. Uudet liikenneyhteydet muokkasivat Pieksämäen kahtia. Aseman seudun ja kirkonkylän taajama-asutus vahvistettiin kauppalaksi 1930. Kaupungiksi Pieksämäki tuli 1962.

Pieksämäen asemakaavarakenteen runkona oleva Keskuskatu perustuu arkkitehti Otto-Iivari Meurmanin 1934 laatimaan asemakaavaan. Meurmanin rooli suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa, kaavoituksen vakiinnuttamisessa, sen ammattikäytäntöjen kehittämisessä ja yhteiskunnallisen painoarvon edistämässä oli sotien välisenä aikana merkittävä. Hän laati sotien välillä kaavoja yli 20 suomalaiseen kaupunkiin ja kauppalaan.

Keskuskadun varren rakennuksista mainittakoon 1925 rakennettu Meriluodon talo eli runoilija Aila Meriluodon lapsuudenkoti, Urheilukentän portti, Keskuskoulu vuodelta 1929, Kinolinna, Sepposen talo, KOP:n talo, POK:n talo ja Osuusliike. Fuktionalististen liikerakennusten suunnittelijoita olivat mm. arkkitehdit Walde Aulanko, Georg Jägerroos ja Pekka Saaremaa.

#### **Lisätietoa**

Etelä-Savon rakennusperintö. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Etelä-Savon seutukaavaliiton julkaisu 114. Mikkeli 1984.

Pieksämäki, Arkkitehtuurikohteita. Kaakkois-Suomen arkkitehdit, Safa 1987.

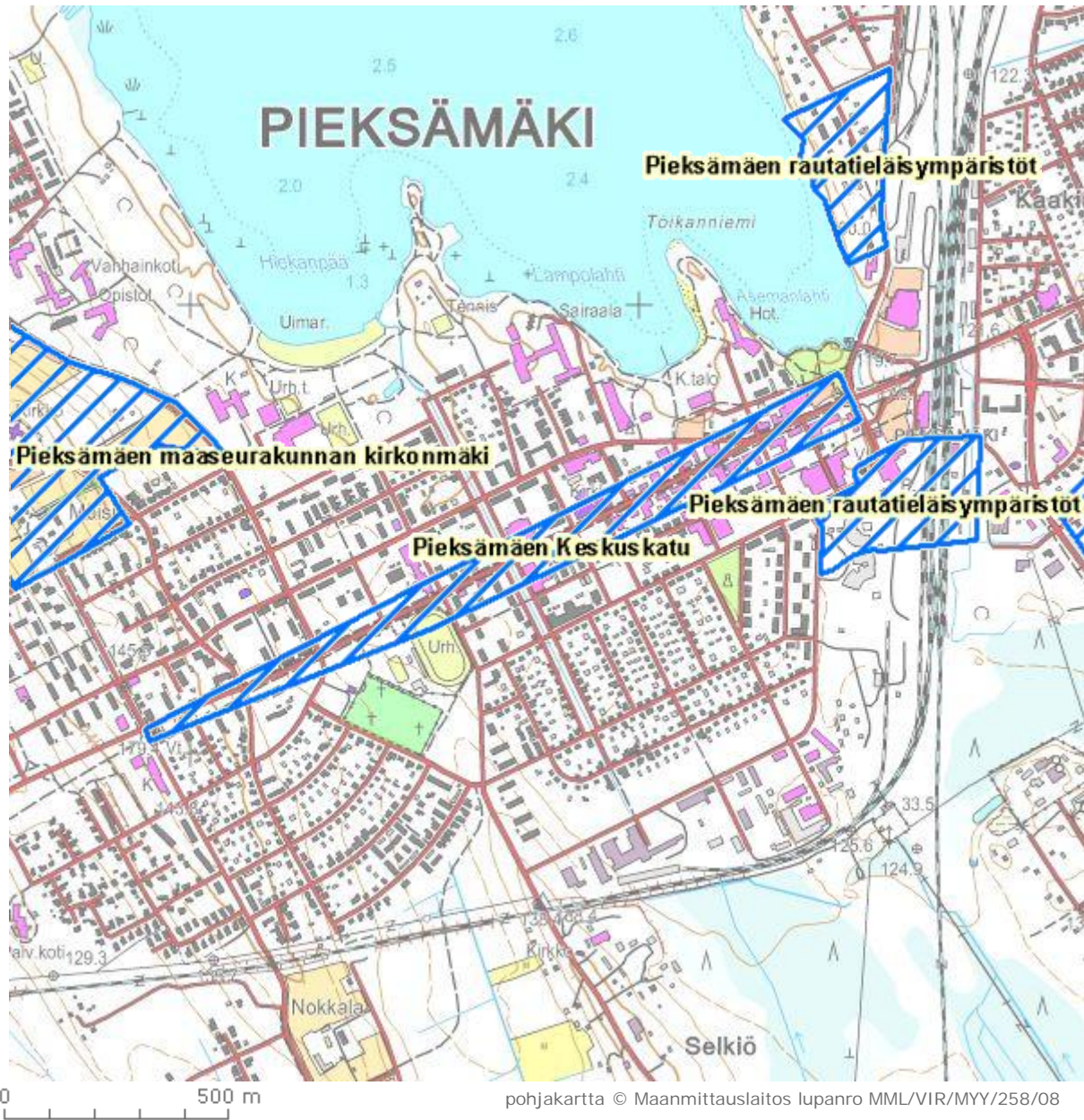
Ulla Salmela, Urban space and social welfare: Otto-Iivari Meurman as a planner of Finnish towns 1914-1937. Taidehistoriallisia tutkimuksia 30, Taidehistorian seura 2004.

julkaisupäivämäärä 22.12.2009



## MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



Kunta: Pieksämäki

Nimi: Pieksämäen Keskuskatu

julkaisupäivämäärä 22.12.2009





## **PIEKSÄMÄEN KESKUSKATU**



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

SELVITYS 21.9.2010

Kaupunginarkkitehti Leena Muoniovaara



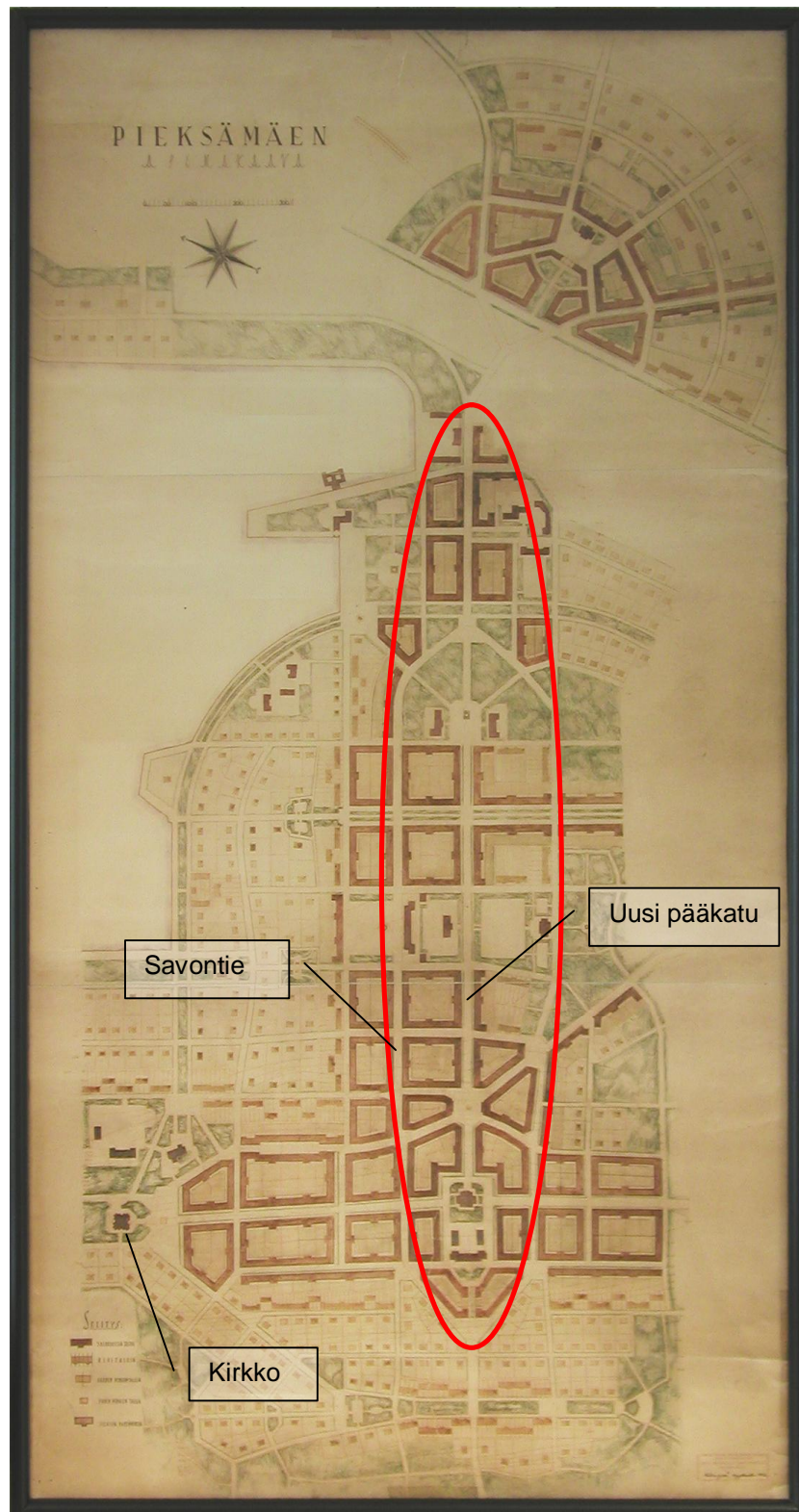
# PIEKSÄMÄEN KESKUSKATU

Kadun ja sen varren historiallinen kehitys

1920-luku

Keskuskatu hahmottui jo 1920-luvulla.

Pieksämäen ensimmäinen asemakaava, laatijana Arkkitehtuuri-toimisto Jussi Paatela & Toivo Paatela on päivätty Helsingissä syyskuulla 1922.



*Arkkitehtuuri-  
toimisto Jussi &  
Toivo Paatelan  
laatima  
asemakaava  
vuodelta 1922*

Tässä 1920-luvun asemakaavassa näkyy taajaman uusi pääkatu. Uuden pääkadun pohjoispuolella (vasemmalla) näkyy taajaman entinen koillis-lounaissuuntainen pääkatu "Savontie". Kunnan varsinainen pääkatu 20-luvulla oli vielä Kirkkotie, joka kulki kaakkois-luoteissuunnassa kirkolle.

Nykyiseen Keskuskatuun rajautuvan urheilukentän raivaustalkoot olivat vuonna 1926.

Keskuskansakoulu rakennettiin vuonna 1929, jolloin osa nykyisestä Keskuskadusta (ent. Aapelinkatu) jo on täytynyt myös rakentaa. Meriluodon talo rakennettiin 1920-luvulla.



*Lukio (ent. Keskuskansakoulu)*



*Keskuskatu 53, Meriluodon talo*

Keskustaajama erosi kunnasta kauppalaksi 1930.

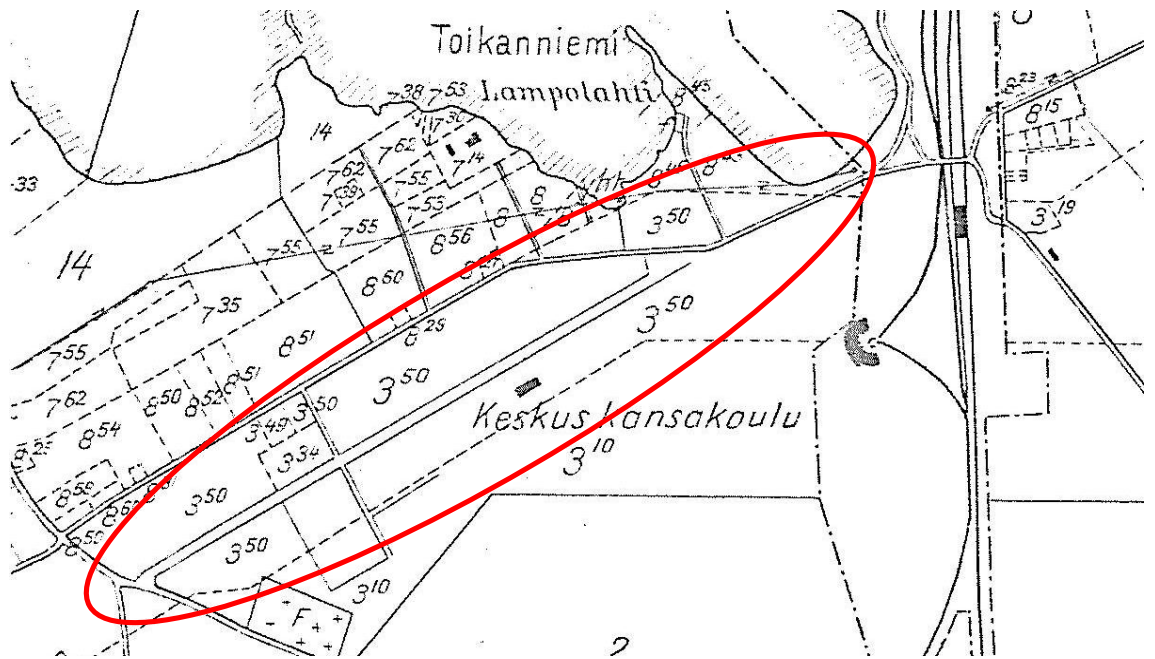


*Osa pohjakartasta, laadittu 1931–33*

1930-luku

Vuosina 1931-1933 laaditussa pohjakartassa näkyy kadun nimi "**Aapelinkatu**". (Taajaman keskeiset alueet oli kunnalle testamentannut valtionpäivämies Abel Häyrinen ja nimellä haluttiin oletettavasti kunnioittaa tätä.)





Osa tilajakokartasta vuodelta 1933

Tilajakokartassa vuodelta 1933 näkyy jo Keskuskadun "tila" Keskuskansakoulu 3<sup>10</sup> tilan pohjoispuolella. Tila ulottui nykyiseen Vanhaan Mikkeliintiehen asti

Keskuskatuun rajautuva urheilukentän juhlaportti on rakennettu vuonna 1934 talkootyönä ja ollut valmiina Keskuskentän vihkiäiskilpailuissa 1935.

Ent. Osuusliike Savonseudun taloa uudistettiin ja laajennettiin Georg Jägerroos 1935 jne. Keskuskatu 5



Juhlaportti, kuva 2001



Keskuskatu 11

Kauppala teetti uuden asemakaavan. Viipurissa toiminut **arkkitehti Otto-livari Meurman** valittiin kaavan laatijaksi. Työ alkoi 1934 ja kaava vahvistui 1937

Keskuskatu alkaa Meurmanin asemakaavassa Savon radan ylikulkusillasta ja keskustasta päin katsottuna se "päättyy" harjun laelle, maamerkkiin.





*Yksityiskohta v. 1937 vahvistetusta asemakaavasta. Keskuskatu näkyy keskellä kaakkois-luoteissuuntaisena pääkatuna.*



*Otto-I. Meurman, Viipurissa heinäkuun 8 p. 1936. Asemakaava vahvistui 1937.*

1930-luvun lopulla alkoi uusi, kaavan mukainen rakentaminen funkistyyllisillä kivrakennuksilla, joista on jäljellä Tallikadun ja Lampolahdenkadun välisellä osalla ("Pieksämäen funkiskeskusta").



Entinen POK:n talo 1938 (osuuskauppa) SOK:n talonrakennusosasto Walde Aulanko, Keskuskatu 7  
Sepposenkulma 1939 Pekka Saarema/Viipuri, Keskuskatu 11  
Entinen KOP:n talo Erkki Huttunen 1939-40 Savontie 5 (Keskuskadun katuaukion pohjoisreunalla)  
Kinolinnan talo (ent. suojeluskunnantalo) Jussi Lappi-Seppälä 1940, Keskuskatu 20



*Ent. POK:n talo Keskuskatu 7, ent. Osuusliike keskuskatu 5. Kuva vuodelta 2003*



*Sepposenkulma, Keskuskatu 11, ent. KOP:n talo Savontie 5. Kuva vuodelta 2005*



*Kinollinna, Keskuskatu 20. Kuva vuodelta 2000*

## 1940-luku

1940-luvun lopulla rakennettiin ensimmäiset ”sodanjälkeiset” terastirapatut kivitallot:

Keskuskatu 12 asuin-liikerakennus 1947

Keskuskatu 16, ent. SYP:n nyk. Nordean talo 1948 (samanlainen löytyy Malmin keskustasta) n. 1948.



*Keskuskatu 12 asuinkerrostalo*



*Keskuskatu 18 pankkirakennus. Kuvat vuodelta 2001*

## 1950-luku

1950-luvulla rakennetut rapatut, useimmiten puurunkoiset, aumakattoiset asuinliikerakennukset välillä Sepposenkulma - Koulukatu muodostavat oman hahmonsaa:

pohjoispuolella nro:t 15 (Savon Sanomat) ja 23 (Mölsän kukkakauppa) ja eteläpuolella nro 24 (ent. Keskin talo),

pohjoispuolella myös nro 21 omaa saman hahmon (rakennettiin 1941, paloi 50-luvun alussa ja korjattiin ympäristön tyyliseksi).

50-luvun julkista rakentamista edustavat:

Meriluodon koulun vanhin osa (ent. yhteislyseo, sittemmin keskikoulu, nyk. yläaste) 1958, Keskuskatu 45, urheilukenttää vastapäätä, sekä vesitorni (Arne Ervi 1956) Mörrin kaavan "maamerkiksi" - Keskuskadun päätteeksi.

Jäljellä ovat myös Keskuskatu 55-57, todelliset pula-ajan puurunkoiset, rapatut, satulakattoiset ja huonokuntoiset asuinkerrostalot.



*Keskuskatu 1950-luvulla. Vasemmalla Keskuskatu 15, nyk. Savon Sanomien talo.*



*Keskuskatu 23*



*Keskuskatu 21*





*Keskuskatu 24 "Keski"*

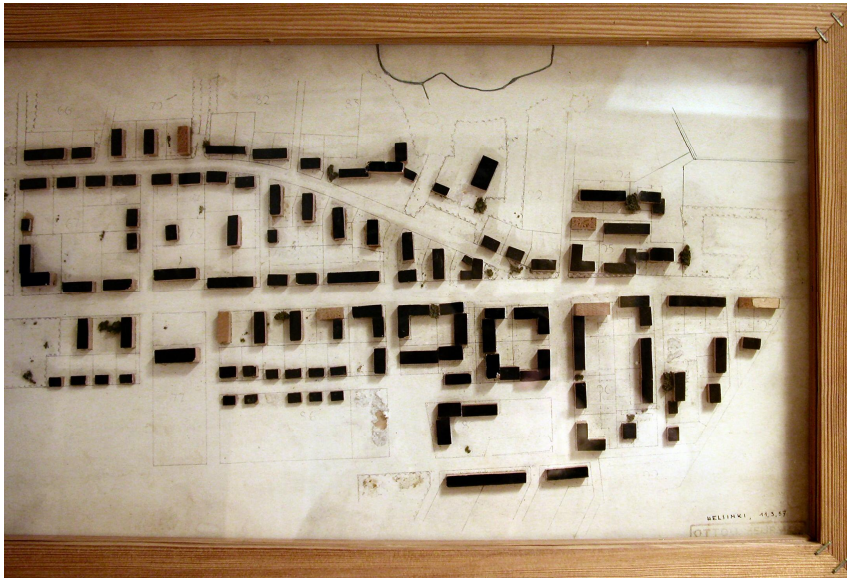


*Keskuskatu 45 Meriluodon koulu*

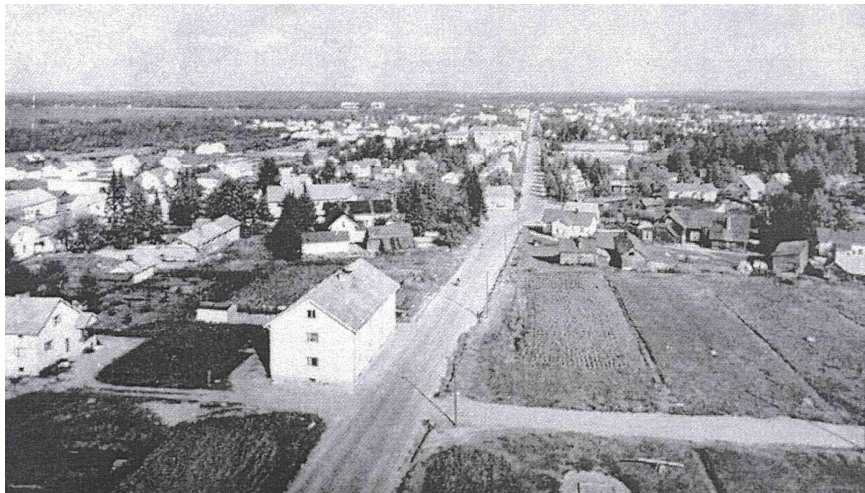


*Vesitorni 1956, Keskuskatu 55-57 oikealla. kuva vuodelta 2009*

Asemakaavamuutoksia oli Meurmannin asemakaavaan 1950-luvun loppuun mennessä laadittu jo 110 kpl.  
50-luvun lopulla Ihahmotti Otto-I. Meurman keskusta-alueita uudelleen Siinä Keskuskadun varren rakennusmassoja suurennettiin ja rytmitystä ehdotettiin muutettavaksi. Pienoismalli on päivätty Helsingissä 11.3.1957.



*Pienoismalli asemakaavamuutoksesta*



*Keskuskatu vesitornista 1950-luvun lopulla.*

## 1960-luku

1960-luvulla rakennettiin julkisia rakennuksia:

Uusi (ent. kaupunkiseurakunnan) kirkko, Keskuskatu 29 (Keijo Ström, Ola Tuomisto 1968)

Kalevalan päiväkoti Kalevalankatu 38 (arkk.tsto Le-Te-Vä 1969)



*Kirkko, Keskuskatu 29*



*Kalevalan päiväkoti, Kalevalankatu 38*

liike- ja asuin-liikerakennuksia:

Keskuskatu 54 (1960)

Kenttäkatu 9 (urheilukenttää vastapäätä) (1962)

Keskuskatu 34 (1968) ja Keskuskatu 63-65 (1965)

Lampolahdenkatu 8 (Kinolinnaa vastapäätä) (1966),

ent. Säästöpankintalo, Kauppakatu 1 Keskuskadun kulmassa (Heikki & Kaija Siren 1967),

ent. E-market, Keskuskatu 5 (1969), nyk Lidl

.





*Keskuskatu 54*



*Kenttäkatu 9*



*Keskuskatu 34*



*Keskuskatu 63-65*



*Lampolahdenkatu 8*



*Ent. Säästöpankintalo, Kauppakatu 1*



*Ent. Osuusliike, nyk. Lidl, Keskuskatu 5*

sekä asuinrakennuksia:

Keskuskatu 28 (1962), Keskuskatu 75 (1963)

Rinnetie 10 (1964), Keskuskatu 41 (1964) ja Keskuskatu 43 (1966)



*Keskuskatu 28*



*Keskuskatu 75*



*Keskuskatu 43 ja 41*

## 1970-luku

1970-luvulla rakennettiin kadun varteen asuin- ja liikerakennuksia. Asuinkerrostaloja, joissa liiketilaa, usein matala liike-toimistosiiپی: Keskuskatu 16b (1974), Keskuskatu 42 (1977) ja Keskuskatu 36 (1978). Asuinkerrostaloja: Keskuskatu 59 (Jouko Kokkarinen 1979) ja 61 (1978), Tornipolku 2 (Kaj Michael 1973). Liikerakennuksia: ent. STS:n talo Savontie 1 (1976) Keskon K-market, Keskuskatu 37 (1978)



*Tornipolku 2*



*Keskuskatu 42*





*Keskuskatu 36*



*Keskuskatu 61*



*Tornipolku 2*



*Savontie 1 (ent. STS pankkirakennus)*



*Keskuskatu 37, Keskon K-market*

## 1980-luku

1980-luvulla toteutettiin joukko liike- ja julkisia rakennuksia sekä muutama asuinrakennus:

Liikerakennuksia:

Tavaratalo KAX Keskuskatu 18 (1984)

Liiketalo (ent. Pohjolan talo), Keskuskatu 17–19 (1986)

Akku- ja Lasin liikerakennus, Keskuskatu 38 (1987)

Julkisia rakennuksia:

Vanhustentalosäätiön rakennus, Keskuskatu 35 (1983)

Seurakuntatilat kirkon yhteyteen Keskuskatu 27, (Keijo Ström 1986).

Asuin-liikerakennuksia:

Keskuskatu 30 (1986)

Keskuskatu 52 (Art Michael 1988)

Keskuskatu 26 (Art Michael 1989)

Asuinrakennuksia:



Rivitalo Keskuskatu 71–73 (1980)  
"Eeronkulma" Kalevalankatu 36 (1982)



*Keskuskatu 18, Tavaratalo KAX*



*Keskuskatu 38, Akku ja Lasi*



*Keskuskatu 26*



*Keskuskatu 52*



*Keskuskatu 30*



*Keskuskatu 17-19 (ent. Pohjolan talo)*



1990-luku

1990-luvulla rakentaminen hiipui laman myötä. Ainoa uudisrakennus oli hampurilaispaikka:  
ent. Carrols, nyk. Hesburger, Keskuskatu 13, tyyppirakennus 1999

2000–2010

2000-luvulla ainoa uudisrakennus on Hesburgerin tyyppirakennuksen laajennus.



*Keskuskatu 13, Hesburger, ent. Carrols*

2000-luvulla on Keskuskadun funkisirakennuksia korjattu ”Pieksämäen keskustan funkistalo - hanke” viitoittamalla tiellä. Esiselvitystyön laati Etelä-Savon maakuntaliitto 2004. Hanke sai EU- ja kansallista tukea. Korjaustyö alkoi 2005. Hankkeesta vastasi Pieksämäen kaupunki. Hankkeen loppuraportti valmistui 17.12.2007. Hankkeen avulla saatiin kohennettua Keskuskadulle näkyvät Keskuskatu 5, Keskuskatu 7, Savontie 5 sekä Kinolinna.



*Savontie 5*



*Keskuskatu 5 ja 7*



*Keskuskatu 20, Kinolinna*

## YHTEENVETO:

Kuten kartoista ja yllä olevasta luetteloista huomaa, ovat kadun varren rakennukset hyvinkin eri aikoina rakennettuja, erimuotoisia ja eri tyyliä edustavia.

Liitteenä ovat kartat, joista ilmenee Keskuskadun varren rakennusten rakentamisvuosikymmenet sekä rakennusten kerrosluvut.

Kadun vahva yhtenäinen ilme koostuu pääsääntöisesti jalkakäytävistä ja ajoradasta, katupuista ja valaistuksesta;

Keskuskadun puut istutettiin 1950-luvulla ja niitä on systemaattisesti uusittu 1980-luvulta alkaen. Jalkakäytäväuudistus (yhdistetty jalankulku-pyörätie, punainen ja harmaa betonikiveys) alkoi 1980-luvulla. Viimeiset jalkakäytävämurokset valmistuivat 2000-luvulla.

Myös kadun valaistus uusittiin 1980-luvulla omalla Pieksämäki-ratkaisulla.

Ajoradalla on oma tunnelmansa ja niin myös kevyenliikenteen väylillä.

Rakennuksista huomaa funkistyyliiset rakennukset Kauppakadun - Keskuskadun - Toikantien risteyksessä, Keskuskoulu - Uusi kirkko jakson, Kalevalankadun "palokadun" sekä Urheilukentän avaruuden. Vesitorni on määrävänä kadun päätteenä.



*Keskuskatu, kevyenliikenteenväylä*



*Keskuskatu, ajorata*



*Keskuskatu ylikulkusillalta nähtynä*



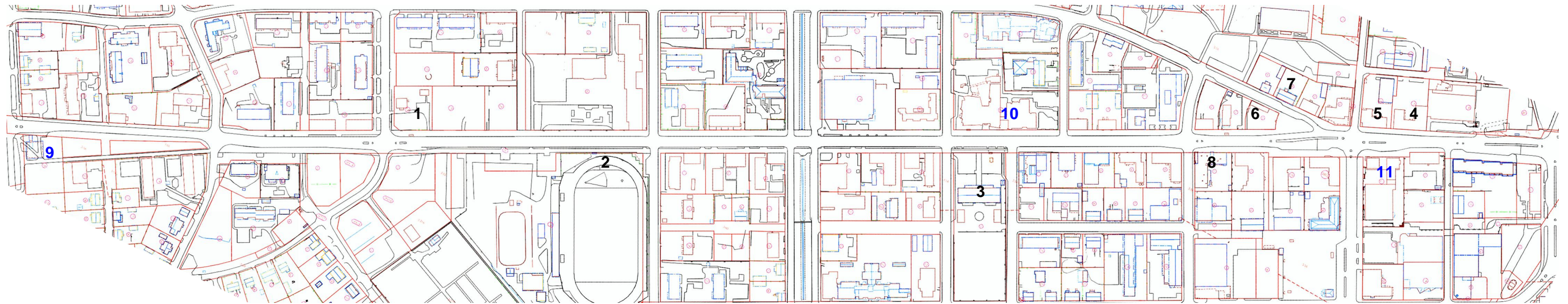
*Keskuskatu vesitornilta nähtynä*





*Pieksämäki 21.9.2010*

*Leena Muoniovaara  
Kaupunginarkkitehti*



Nro	kohde	suunnittelija, rakentamivuosi, osoite	suojeltu asema-kaavalla	yleiskaavan PM-YK-1977 suojelukohde	seutu-kaavan suojelukohde	maakunta-kaavan suojelukohde	Rakennus-perintö-rekisterissä	Arkkitehtuurikartta Kaakko-SAFA 1987
1	Meriluodon talo	1925, peruskorjattu 2006. Keskuskatu 53	sr-6	X	SR	M	r	A
2	Urheilukentän juhlaportti	1934, Peruskorjattu 2006	sr		SR	M	r	
3	ent. Keskuskansakoulu, nyk. Pieksämäen Lukio	A.E. Eränen 1929, korotus Martti Välikangas 1947, viimeisin peruskorjaus Jaakko Merenmies 2007 Keskuskatu 32			SR	M	r	A
4	ent. Osuusliike Keski-Savo, ent. Kaupunginhotelli, nyk. liikerakennus	toteutettu useassa osassa, Georg Jägerroos 1935, 3. osa Unto Heikkinen Keskuskatu 5	sr-3		SR	M	r	A
5	ent. POK:n talo nyk. liikerakennus	Walde Aulanko 1938 Keskuskatu 7			SR	M	r	A
6	Sepposenkulma	Pekka Saarema 1939 Keskuskatu 11			SR	M	r	A
7	ent. KOP:n talo nyk. asuin-liikerakennus	Erkki Huttunen 1939-40, peruskorjaus Art Michael 2010. Savontie 5			SR	M	r	A
8	Kinolinna ent. Suojeluskunnan talo	Jussi Lappi-Seppälä 1940 Keskuskatu 20			SR	M	r	A

#### MODERNI ARKKITEHTUURI

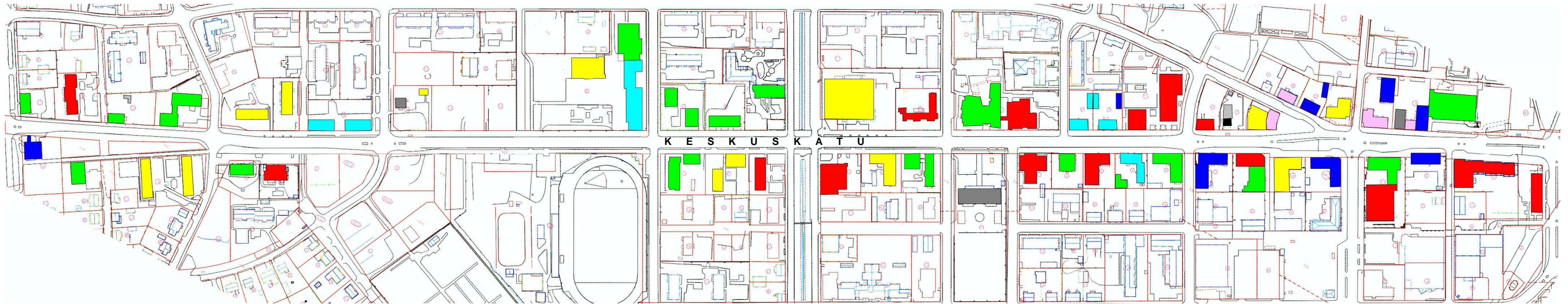
9	Vesitorni	Aarne Ervi 1956 Keskuskatu 64						A
10	Uusi kirkko ja seurakuntakeskus, ent. Kaupunkisrk kirkko	Keijo Ström ja Ola Tuomisto 1968, laajennus Keijo Ström 1986 Keskuskatu 29						A
11	ent. Etelä-Savon Säästöpankki, nyk. Sampopankki ym.	Kaija ja Heikki Siren 1967, laajennus 1984-1988 Kauppakatu 5-7						A

#### KESKUSKATU

#### MERKITTÄVÄT RAKENNUKSET JA RAKENNUSSUOJELU

Pieksämäki 6.9.2010  
Kaup.arkk. Leena Muoniovaara





- 20-luku
- 30-luku
- 40-luku
- 50-luku
- 60-luku
- 70-luku
- 80-luku
- 90-luku
- 2000-luku

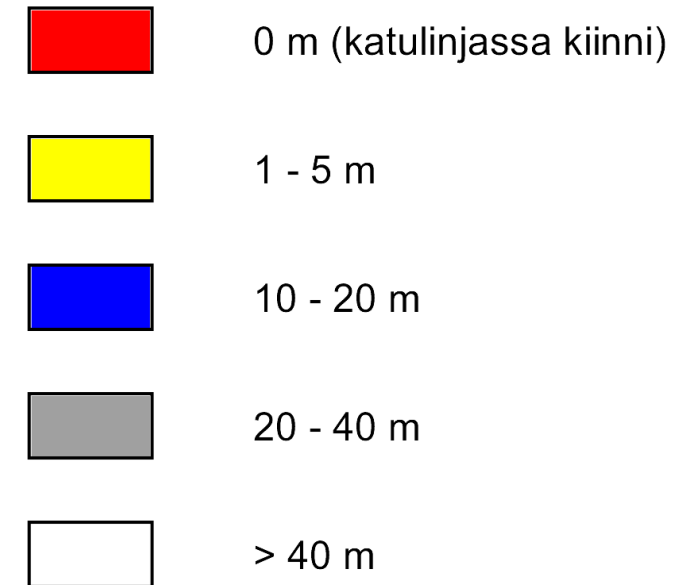
**KESKUSKATU**  
**RAKENNUSTEN VUOSIKYMMENET**  
 Pieksämäki 6.9.2010  
 Kaup.arkk. Leena Muoniovaara





KESKUSKATU  
 RAKENNUSTEN KERROSLUVUT  
 Pieksämäki 6.9.2010  
 Kaup.arkk. Leena Muoniovaara





Rakennusten sijainnin tarkastelu suhteessa Keskuskadun katulinjaan on tehty välille Kirkkotie - Kauppakatu

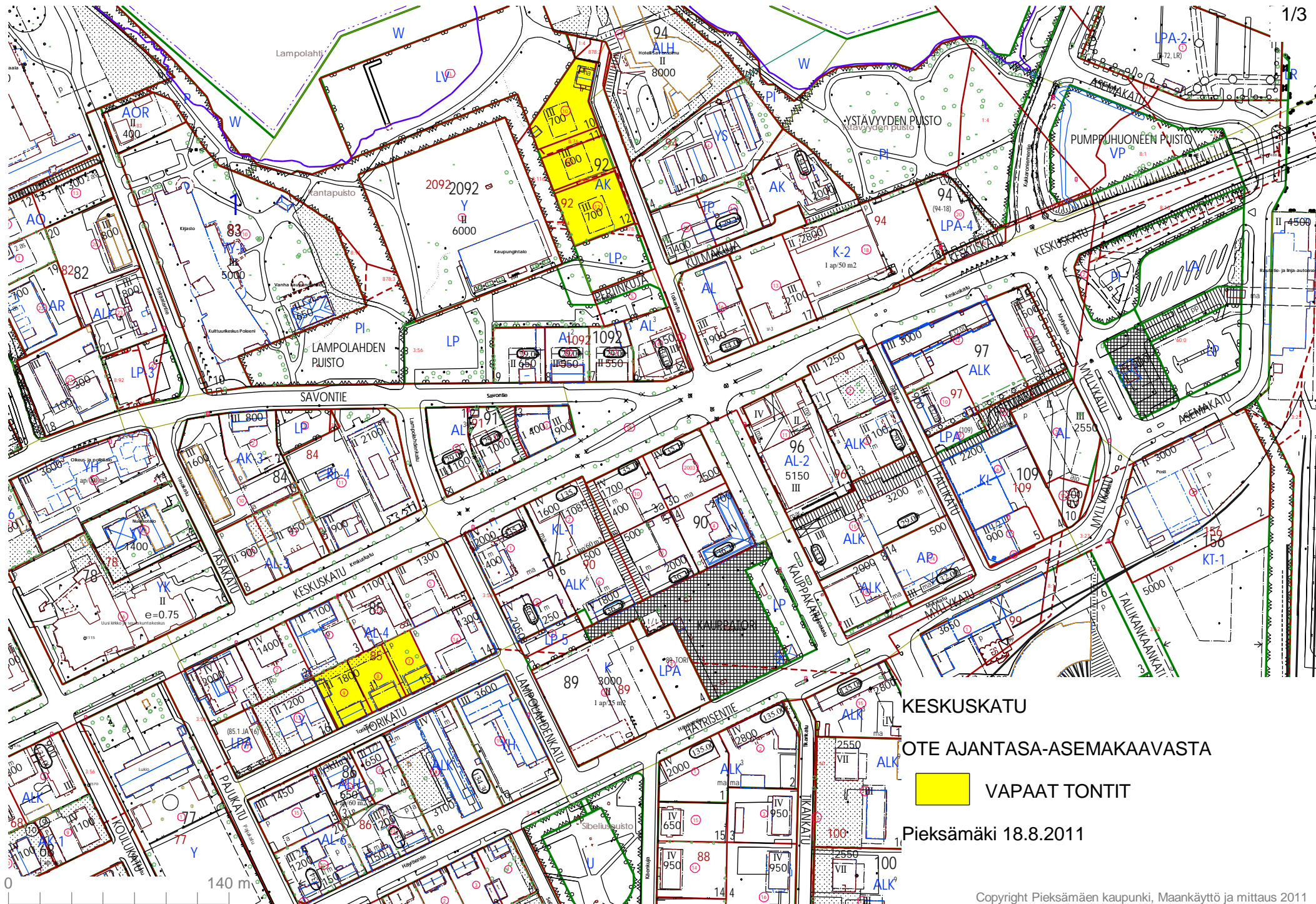
KESKUSKATU  
 RAKENNUSTEN ETÄISYYDET  
 KATULINJASTA  
 Pieksämäki 18.8.2011





KESKUSKATU  
RAKENNUSTEN RAKEISUUS  
Pieksämäki 18.8.2011

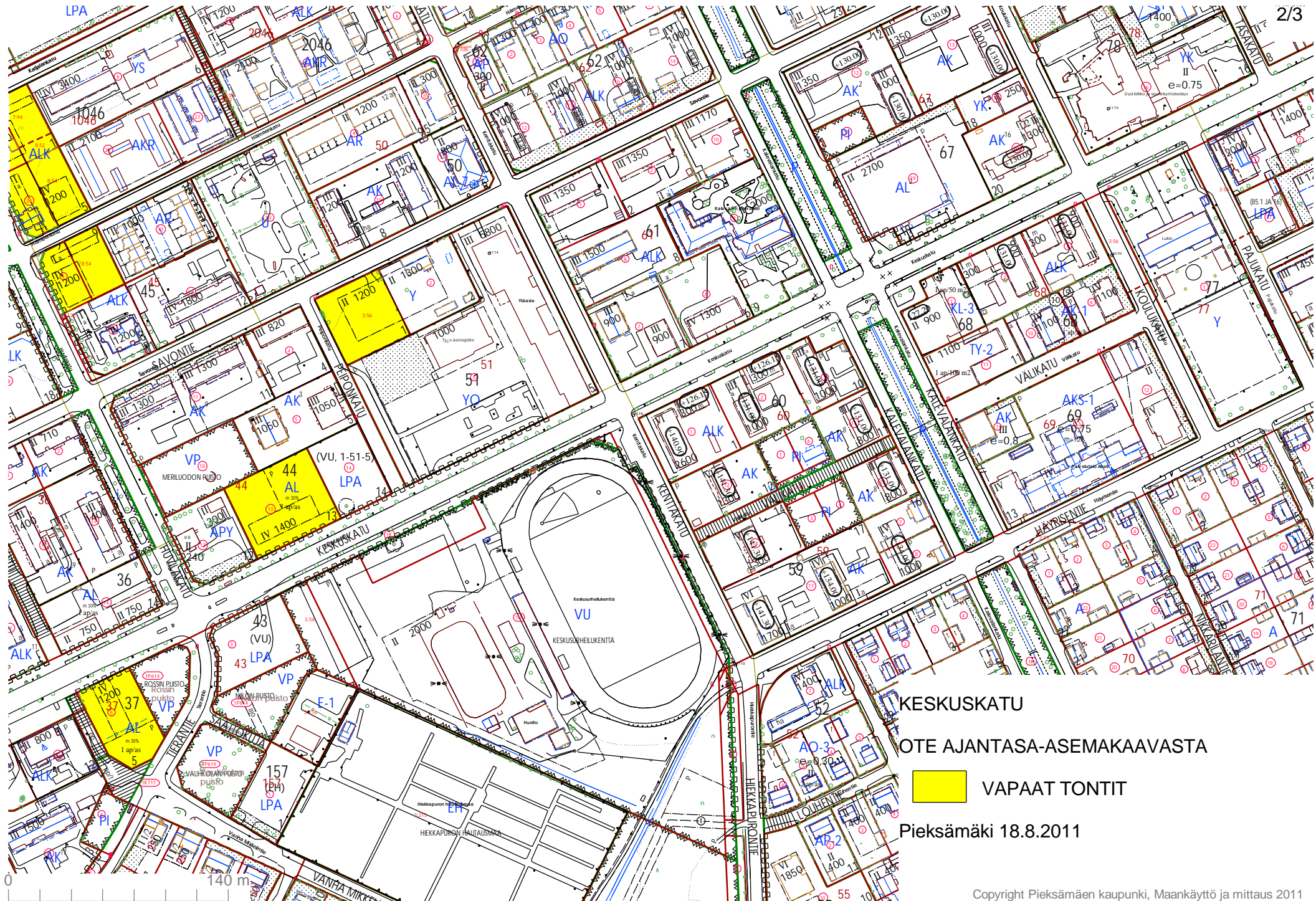




KESKUSKATU  
 OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA  
 VAPAAT TONTIT

Pieksämäki 18.8.2011



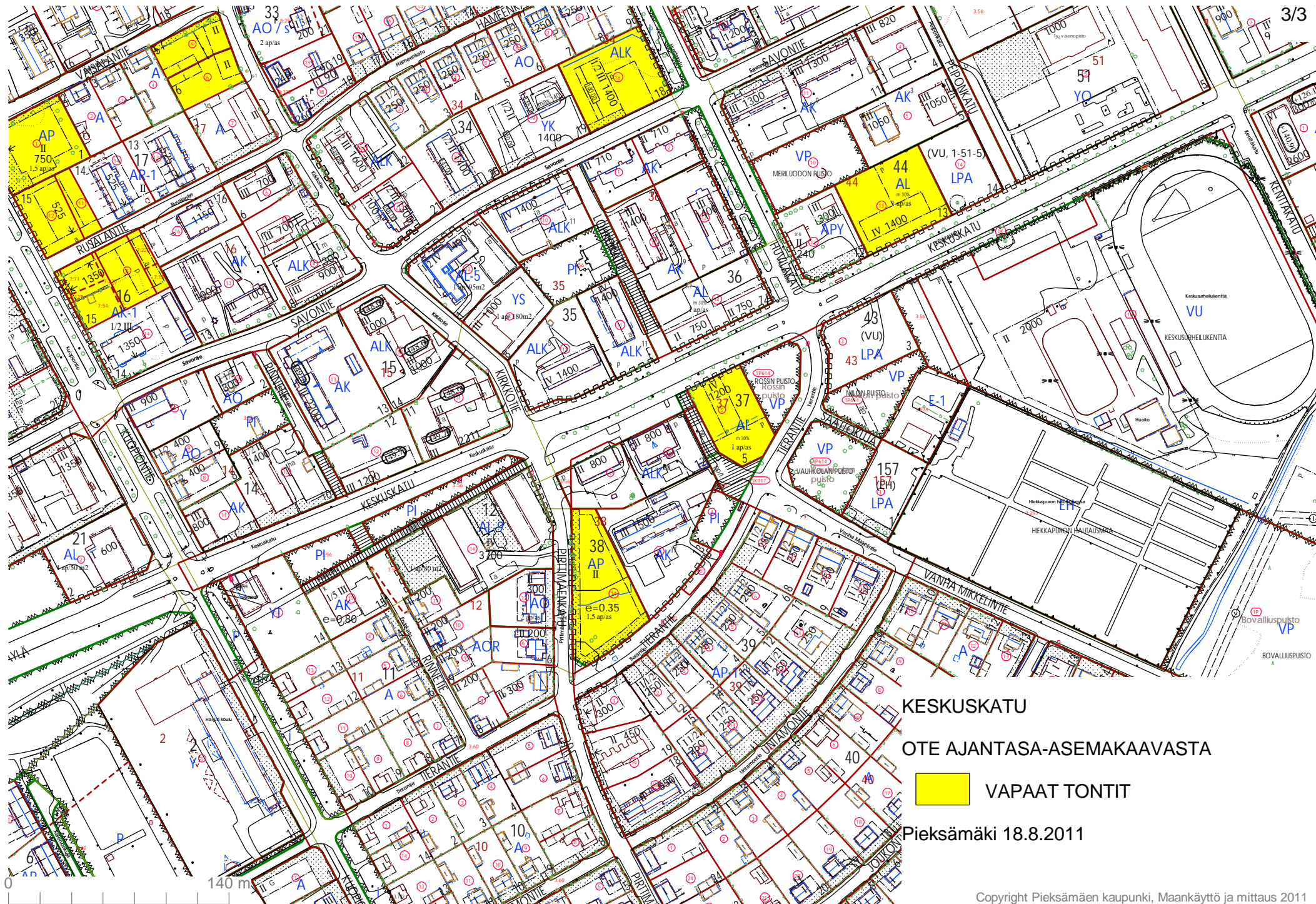


KESKUSKATU  
 OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA  
 VAPAAT TONTIT

Pieksämäki 18.8.2011







KESKUSKATU

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



VAPAAT TONTIT

Pieksämäki 18.8.2011



## Ympäristömelun ohjearvot

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Taulukossa 1 on esitetty kyseiset ohjearvot.

Taulukko 1. Yleiset melutasojen ohjearvot

Ulkona (VNP 993/1992)	$L_{Aeq}$ , klo 7-22	$L_{Aeq}$ , klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB <sup>1) 2)</sup>
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB <sup>3) 4)</sup>
Sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet	45 dB	-

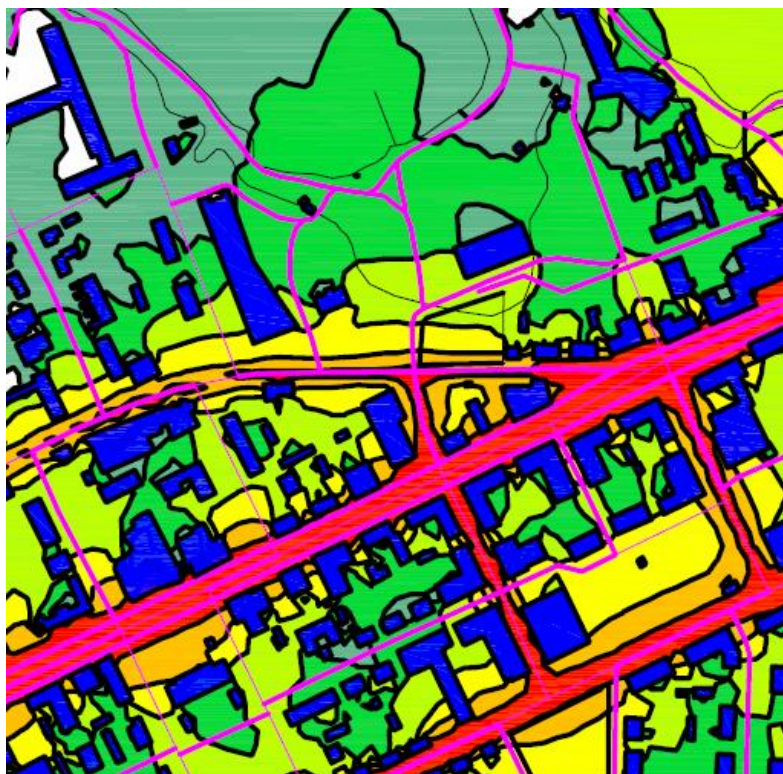
1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

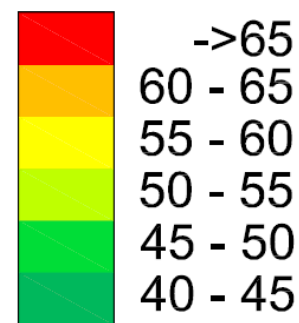
4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

## Keskiäänitasot päivällä 2010



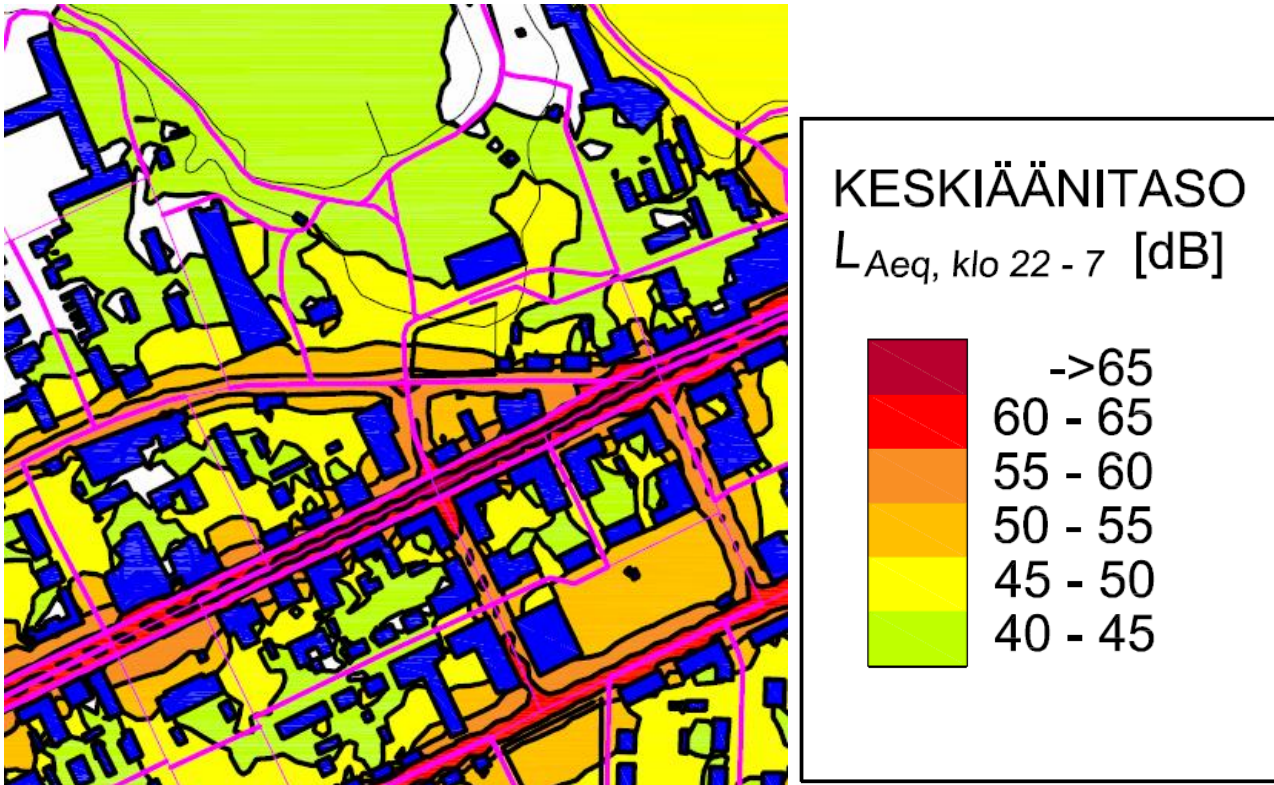
### KESKIÄÄNITASO

$L_{Aeq}$ , klo 7 - 22 [dB]





## Keskiäänitasot yöllä 2010



### Arviointi

#### 1. Ulko-oleskelutilat

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jolla voidaan soveltaa lievempiä melutason ohjearvoja. Päiväsaikaan melutaso ulko-oleskelualueilla tulisi olla alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB. Kaavaratkaisussa ohjeellinen leikki- ja oleskelualue on merkitty tontin 593-1-84-11 länsiosiin, Keskuskadun suuntaisen rakennuksen taakse. Esitetty alue on ainoa kohta tontilla, jolla melutasot pysyvät alle ohjearvojen (päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB). Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla melutasot ylittävät ohjearvot.

#### 2. Sisätilat

Kaavaratkaisussa esitetyt sisätilojen äänieristettävyyssvaatimukset pystytään saavuttamaan normaaleilla rakennusratkaisuilla. Kaavaehdotuksessa esitetyt sisätilojen äänieristettävyyssvaatimukset ovat Valtioneuvoston päätöksen VNP 993/1992 mukaiset.

Anssi Tarkiainen

24.9.2010

## TONTIN 593-1-84-11 (KESKUSKATU 17-19) JA KORTTELIN 593-1-85 (TORIKATU) ASEMAKAAVAMUUTOSTEN ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

Aika 23.9.2010 klo 10.30–12.30  
Paikka Mikkeli, ELY-Keskus  
Läsnä Satu Karjalainen, Etelä-Savon ELY-Keskus  
Kirsti Kovanen, Etelä-Savon ELY-Keskus  
Leena Muoniovaara, Pieksämäen kaupunki  
Anssi Tarkiainen, Pieksämäen kaupunki

## 1. Asemakaavamuutosten tilanne

Asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat nähtävillä 26.3. – 26.4.2010 välisen ajan. Asemakaavamuutosten luonnostyö on kesken.

## 2. Neuvottelut asiat

Neuvottelussa keskusteltiin Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaikutuksesta muutosalueiden kaavoitukseen. Keskuskatu kuuluu Museoviraston inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Leena Muoniovaara esitteli neuvottelun pohjaksi Keskuskadun rakentamisen historiaa 1920-luvulta näihin päiviin saakka. Asian pohjustuksen jälkeen keskusteltiin Keskuskadun yleisilmeestä ja kuinka mahdolliset rakennusmassojen muutokset siihen vaikuttavat. Tontin 593-1-84-11 kaavamuutoshankkeessa on keskeisenä tavoitteena Lampolahdenkadun varrella sijaitsevan toisen liikerakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella kolmikerroksiseksi ja samalla asumisen mahdollistaminen tontilla. Torikadun kaavamuutoshankkeessa on tavoitteena mahdollistaa yhden tai kahden, hissillisen, vähintään nelikerroksisen asuin-liikerakennuksen toteuttaminen.

## 3. Neuvottelun lopputulos

Leena Muoniovaaran tekemää selvitystä Keskuskadun ympäristön historiasta täydennetään ainakin seuraavilta osin: rakeisuus, rakennusten etäisyys katulinjasta, julkisivujen rakenne ja värityys, Nykyinen asemakaava ja vapaat tontit. Selvitys liitetään osaksi kaavaselostusta ja siitä pyydetään luonnosvaiheessa Museoviraston lausunto. Yhteyshenkilönä on Ulla Salmela. Suojelutilannekarttaa täydennetään maakuntakaavan arvotuksilla.

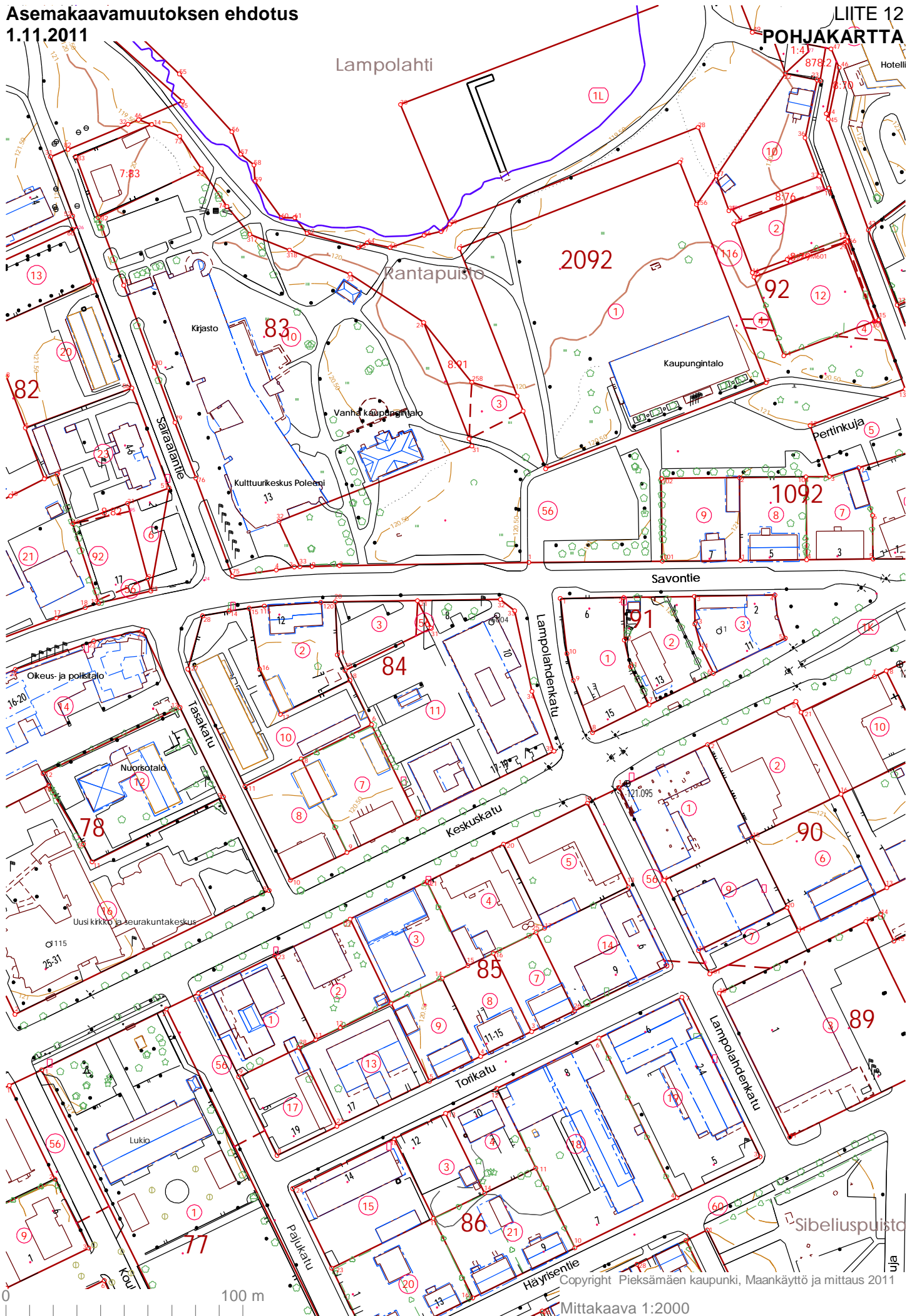
Neuvottelussa todettiin, että tontilla 593-1-84-11 sijaitsevan Lampolahdenkadun suuntaisesti rakennettuna rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella on mahdollista, sillä rakennusmassa on sisäänvedetty Keskuskadun katualueen rajasta. Neuvottelujen pohjalta asemakaavojen muutosluonnoksiin selvitetään ja tarkastetaan seuraavia asioita:

- Tutkitaan tontin 593-1-84–11 oleskelutilojen riittävyys kerrosalan lisääntyessä ja käyttötarkoituksen muuttuessa asumisen mahdollistavaksi.
- Määritellään tontin 593-1-84–11 kaavamuutoksessa joko räystä- tai vesikaton korkein mahdollinen korkeusasema tai kielletään ullakkokerroksen rakentaminen, jottei korotettavaan rakennukseen synny teknisistä tiloista neljättä kerrosta.
- Tontin 593-1-84–11 korotuksen tulee olla yhtenäinen olemassa olevan rakennuksen värien ja aukotusten suhteen, sillä tämä vaikuttaa olevan tyypillistä Keskuskadun varren rakennuksissa ja uudisrakentamisella tulee olla yhtenevät ominaispiirteet, jotta Keskuskadun yhtenäinen kaupunkikuva ei vaarannu. Tämä tulee varmistaa asemakaavamääräyksellä.
- Tutkitaan korttelin 593-1-85 tonteille 7-9 rakennettavien uudisrakennusten vaikutusta Keskuskatuun (mahdollinen näkyminen Keskuskadulle)
- Selvitetään naapurikorttelissa sijaitsevan entisen KOP:n talon rakennuskorkeus
- Korttelin 593-1-85 rakennusten korkeuden osalta todettiin, että lukiorakennuksen (ent. Keskuskansakoulu) tulee säilyä hallitsevana kaupunkikuvassa.



Anssi Tarkiainen  
maankäyttöinsinööri





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

**AL-10**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Lisärakentamisen tulee olla yhtenäistä olemassa olevien rakennusten värien, julkisivumateriaalien sekä aukotusten suhteen.

**LP-6**

Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan käyttää 10 autopaikkaa tontin 1-84-12 autopaikkoja varten. Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden tontille 1-84-12.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

1 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

84 Korttelin numero.

3000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+131.5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasma.



Rakennusala.

Sahkomuuntamoa varten varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Yleismääräykset

Uusia asuntoja varten on varattava asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai tonttikohmainen ulko-oleskelutila, jonka koko on vähintään 5 m<sup>2</sup> yhtä asuntoa kohti. Jos tontille rakennetaan perheasuntoja (3 h + k tai suurempi), on leikkialueeksi osoitettava tonttikohmainen ulkotila, jonka koko on vähintään 5 m<sup>2</sup> yhtä perheasuntoa kohti.

Asuin- ja toimistotiloissa katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään kuitenkin 1 ap/75 kem<sup>2</sup>. Asuintiloille voidaan kuitenkin soveltaa lievempää normia 1 ap/100 kem<sup>2</sup>.



## PIEKSAMÄKI

Asemakaavan muutos, joka koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 yleistä pysäköintialuetta LP (593-1-84-3 ja 593-402-3-56) ja tonttia 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 tontti 12 ja yleinen pysäköintialue (LP-6).

Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 84 tonttia 11. Asemakaavan selostuksen liitteenä on sitovan tonttijakon kartta ja selvitys tontin muodostumisesta.

## LUONNOS

MITTAKAAVA

1:2000

0 50 100 200 300m

<p>Kaup. valtuusto on kokouksessaan § kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen ja tonttijakon.</p>	<p>Tontti 593-1-84-11 (Keskuskatu 17-19)</p> <p>Lainvoimainen</p> <p>Säilytys</p>
<p>Pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.</p> <p>Maanmittausteknikko Juha Sormunen</p>	<p>Pieksämäen kaupungin tekninen virasto MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU</p> <p>Pieksämäki 1.9.2011</p> <p>Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen</p>





Etelä-Savon poliisilaitos  
*Pieksämäen poliisiasema*

LAUSUNTO

1 (1)

17.9.2011

Pieksämäen kaupunki  
Maankäyttö/kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen

Pieksämäki

Lausunto tontin 593-1-84-1 (Keskuskatu 17-19) asemakaavamuutoksen luonnoksesta

Omana lausuntonaan Etelä-Savon poliisilaitos toteaa, ettei luonnokseen ole mitään huomautettavaa.

Hannu Jäppinen  
komisario



## Tarkiainen Anssi

---

**Lähettäjä:** Korhonen Maija käyttäjän Kirjaamo puolesta  
**Lähetetty:** 20. syyskuuta 2011 9:18  
**Vastaanottaja:** Tarkiainen Anssi; Häkkinen Pekka  
**Aihe:** VL: asemakaavamuutoksesta

---

Lähettäjä: Turunen Sanna [mailto:Sanna.Turunen@savonvoima.fi]  
Lähetetty: 20. syyskuuta 2011 9:03  
Vastaanottaja: Kirjaamo  
Aihe: asemakaavamuutoksesta

Hei!

Savon Voima Oyj:n energiantuotannolla ja kaukolämmöllä ei ole huomautettavaa/ lausuttavaa Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 yleiselle pysäköintialueelle LP (593-1-84-3 ja 593-402-3-56) ja tontille 11 laadittuun asemakaavamuutoksen luonnokseen.

terveisin Sanna Turunen

Asiantuntija, ympäristö- ja kaavoitusasiat  
Sanna Turunen  
Savon Voima Oyj  
PL 1024 (Kapteeninväylä 5)  
70901 Toivala  
puhelin 017 223 594  
matkapuhelin 044 7237524

etunimi.sukunimi@savonvoima.fi  
www.savonvoima.fi



16.9.2011

Pieksämäen kaupunki / Maankäyttö

PL 125

76101Pieksämäki

**LAUSUNTO TONTIN 593-1-84-11 (KESKUSKATU 17-19) ASEMAKAAVAMUUTOKSEN  
LUONNOKSESTA**

Pieksämäen työ- ja elinkeinotoimistolla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen. Tontin lisärakentamisen yhteydessä tulee varmistaa riittävä määrä pysäköintitilaa rakennuksissa toimiville palvelun tuottajille.

Pieksämäen työ- ja elinkeinotoimisto

työ- ja elinkeinotoimiston johtaja

  
Aira Janhunen



**Pieksämäen kaupunki**

Maankäyttö

PL 125

76101 PIEKSÄMÄKI

<b>PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI</b>	
Saapunut	30.9.2011
Diariinno	Tekn 340/200
Arkistomerkintä	

340/200

Lausuntopyyntö 05.09.2011

**Lausunto Keskuskadun asemakaavamuutoksen luonnoksesta**

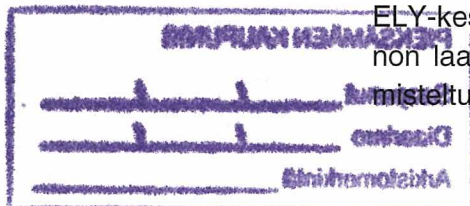
Suunnittelukohde sijaitsee Pieksämäen keskustaajamassa sen kaupallisessa ydinkeskustassa. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Lampolahdenkadun puoleisen rakennuksen kerroslukua ja rakennusoikeutta, mahdollistaa asuntojen rakentaminen tontille sekä huomioida Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö suunnittelussa.

Koska suunnittelukohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, edellytti ELY-keskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa viranomaisneuvottelun järjestämistä sekä Museoviraston kuulemista kaavamuutoksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä. Neuvottelu pidettiin syyskuussa 2010.

Suunnittelualueen rajaus on syytä esittää kaavaselostuksessa. Valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot sekä suunnittelualueen todelliset meluarvot on esitettävä arvioinnin pohjaksi. Koska Keskuskatu lisättiin valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointiin vuonna 2009, ei Etelä-Savon nykyisessä maakuntakaavassa ole huomioitu Keskuskatua merkittävänä kulttuuriympäristönä (korjattava selostukseen). Museovirasto on syytä mainita valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen vastuuviranomaistahona. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi puuttuu selostuksesta kokonaan (maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §) ja tulee lisätä sinne. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee liittää kaava-aineistoon.

Melun ohjearvojen ylittymisen vuoksi on syytä vielä tarkastella kaavamääräysten riittävyyttä. Tulisiko pihanpuolen rakenteillekin osoittaa ylin desibeliraja ja/tai määrätä esim. makuuhuoneiden sijoittamisesta ja oleskelutilojen meluntorjunnasta?





ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnon laatimiseen on osallistunut arkkitehti Kirsti Kovanen. Lausunto on valmisteltu Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueella.

Yksikön päällikön sijainen, insinööri

  
Vesa Rautio

Arkkitehti

  
Satu Karjalainen

Tiedoksi

Savonlinnan maakuntamuseo  
Museovirasto

MUSEOVIRASTO / MUSEIVERKET

PVM / DATUM

DNRO / DNR



20.9.2011

460/303/2011

Pieksämäen kaupunki  
Maankäyttö  
PL 125  
76101 PIEKSÄMÄKI

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Saapunut 23, 9, 2011

Diariinro Tekn, 340, 2009

Arkistomerkintä \_\_\_\_\_

VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntö 5.9.2011

ASIA / ÄRENDE

LAUSUNTO PIEKSÄMÄEN TONTIN 593-84-11 (KESKUSKATU 17-19)  
ASEMAKAAVAMUUTOSLUONNOKSESTA

Pieksämäen kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Keskuskadulla sijaitsevan korttelin 84 tontin 11 asemakaavamuutosluonnoksesta. Suunnittelualue kuuluu Pieksämäen Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavan tarkoituksena on tontilla sijaitsevan liikerakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella, tontin rakennusoikeuden nostaminen, asuntojen lisärakentaminen rakennukseen sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön huomioiminen suunnittelussa. Alueella, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kulttuuriympäristön vaalimisen ja säilymisen osalta, rakennusoikeuden lisääminen rakennusta korottamalla on ympäristövaikutusten kannalta haasteellista.

Museovirasto antoi lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.4.2010 (186/303/2010). Tuolloin edellytettiin olemassa olevan rakennuskannan analyttistä tarkastelua, jotta kaavassa tehtävät ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Kaavan pohjaksi on nyt tehty selvitys Pieksämäen keskuskadun kulttuuriympäristöstä. Perusteellinen selvitys tarjoaa tiedot suunnittelualueen kaupunkikuvasta sekä siitä millaista rakennuskantaa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee. Keskuskadun rakennettua ympäristöä on tarkasteltu selvityksessä myös rakennushistoriallisessa kontekstissa.

Kaava-aineistossa ei kuitenkaan ole arvioitu uudisrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristöön. On tärkeää, että mahdollisen uudisrakentamisen vaikutuksia arvioidaan riittävästi ja riittävän havainnollisesti suhteessa Keskuskadun kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön. Sisäänpäin vedetty tontti tarjoaa mahdollisuuden myös erilaisten vaihtoehtojen tarkasteluun.

Selvityksen liitteenä on ote ajantasa-asemakaavasta keskusta-alueella vapaina olevine tontteineen; aineiston perusteella keskustassa on



vapaana useita asuin- tai asuin- ja liikerakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Kaavaselostuksessa on syytä perustella tarkemmin, miksi tontilla 11 sijaitsevaa liikerakennusta korotettaisiin asuinkerroksella.

Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä edellytetään, että uusia asuntoja varten tulee varata asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai tonttikohtainen ulko-oleskelutila, sekä perheasuntoja varten leikkialueeksi on osoitettava tonttikohtainen ulkotila. Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan anneta ohjeita parvekkeiden, kattoterassien tai leikkialueiden sijoitteluun. AL-10 -merkintään liittyvät määräykset eivät varmista riittävästi kaupunkikuvan yhtenäisyyden säilymistä. Kaavamerkintöjä tulee täsmentää niin, etteivät uudet rakenteet ja rakennelmat vähennä ympäristön kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä.

Museovirastossa kaavan yhteyshenkilönä toimii intendentti Aura Kivilaakso (p. 040-128 6318; [aura.kivilaakso@nba.fi](mailto:aura.kivilaakso@nba.fi)).



Yli-intendentti Timo Kantonen



Tutkija Aura Kivilaakso

Tiedoksi:

Etelä-Savon ELY-keskus, Y-vastuualue  
Savonlinnan maakuntamuseo

/AKI

Savon Voima Verkko Oy

5.10.2011

Pieksämäen Kaupunki  
Maankäyttö  
PL 125  
76101 Pieksämäki

**TON TIN 593-1-84-11 (KESKUSKATU 17-19) ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOS**

Lausuntopyyntöönne 5.9.2011 viitaten esitämme lausuntonamme sähköverkon osalta seuraavaa:

Tonttia 84-11 kiertäville 20 kV:n kaapeleille ja puistomuuntamolle tulee varata tila suunnittelun yhteydessä. Kaapelit toimivat runkoverkkoyhteyksinä alueen muuntamoille ja muuntamolla hoidetaan alueen pienjännitejakelu.

Kaapeleiden siirto tonttialueelta pois on kuitenkin mahdollista, mutta silloin niille täytyisi osoittaa uusi paikka. Siirrosta aiheutuu jonkin verran kustannuksia. Toivoisimme, että kaapelit voisivat olla tontilla ja suunnittelussa varattaisiin niille paikat.

Litteenä on kartta kaapeleiden sijainnista em. kohteessa.

Lisätietoja antaa Pekka Pennanen puh 017 223 449.

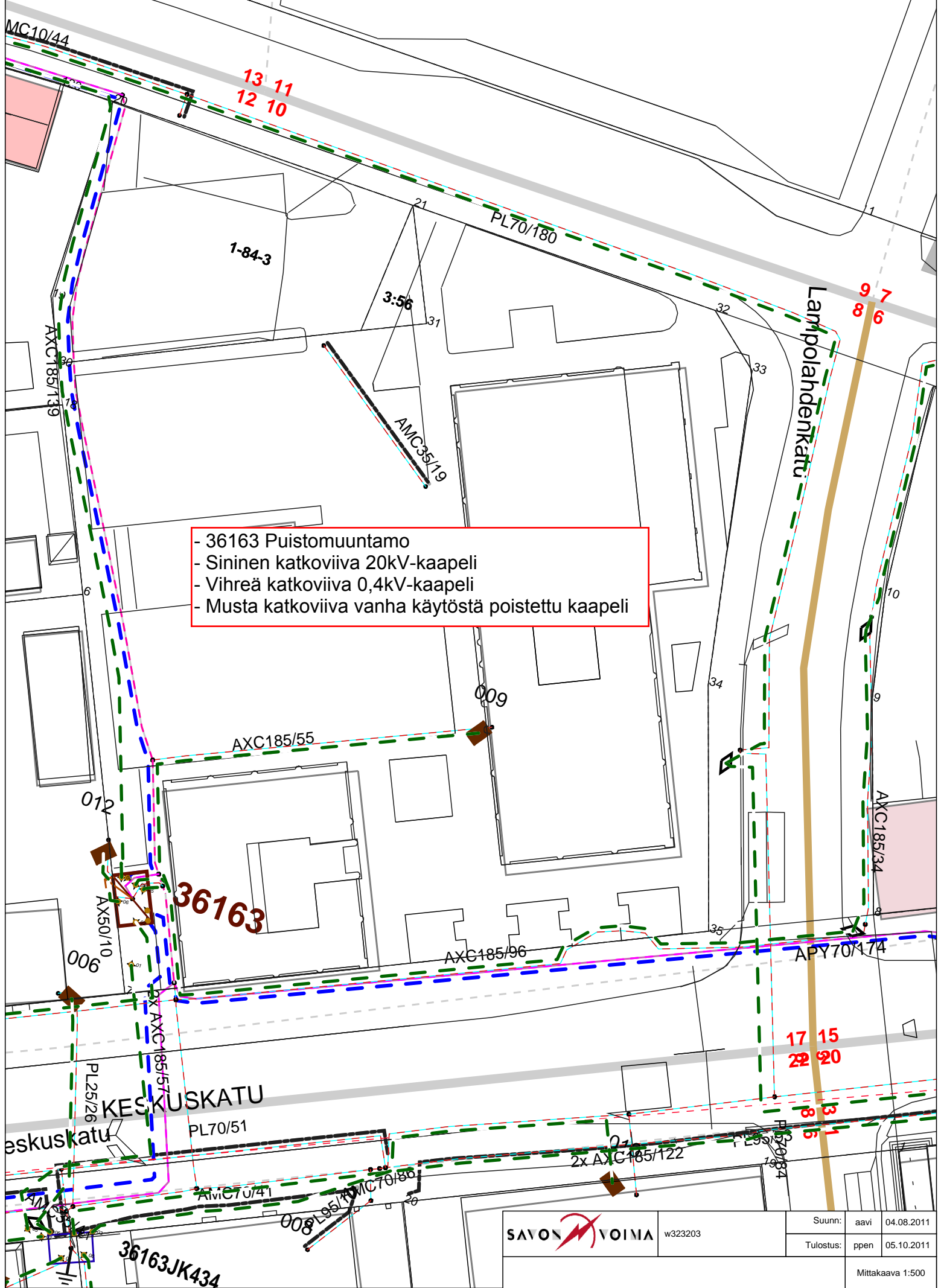
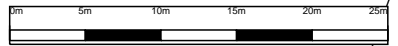
Yhteistyöterveisin

Savon Voima Verkko Oy  
Suunnittelu



Pekka Pennanen  
Verkostosuunnittelija





- 36163 Puistomuuntamo
- Sininen katkoviiva 20kV-kaapeli
- Vihreä katkoviiva 0,4kV-kaapeli
- Musta katkoviiva vanha käytöstä poistettu kaapeli

**36163**

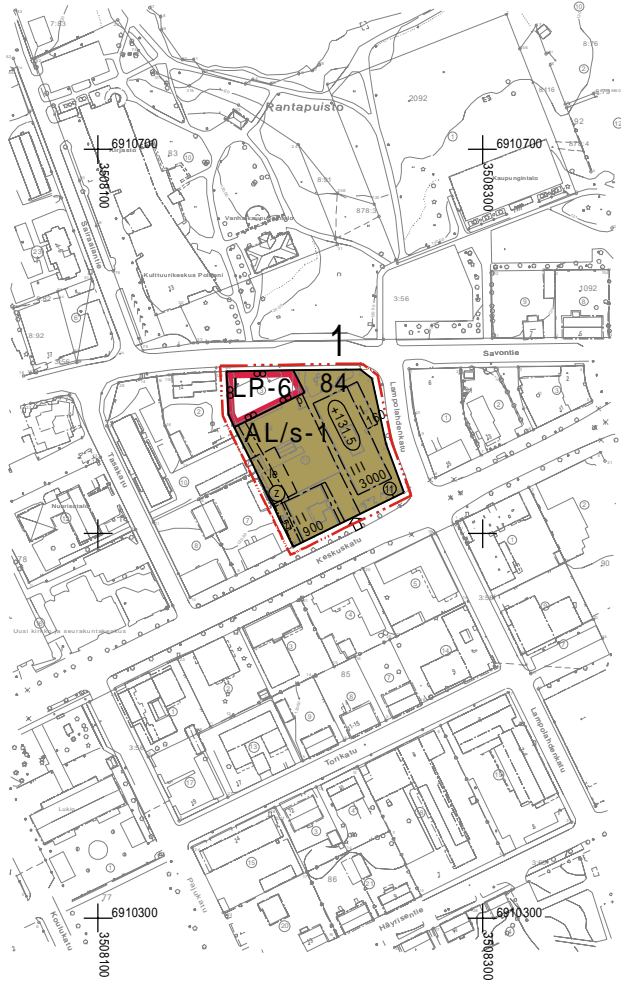
KESKUSKATU

17 15  
22 20

SAVON VOIMA	w323203	Suunn:	aavi	04.08.2011
		Tulostus:	ppen	05.10.2011
		Mittakaava 1:500		

36163JK434

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



**AL/s-1**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme tulee säilyttää. Uusien rakennusten / lisärakentamisen julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten / olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittakaavasuhteiden, pintojen, aukotusten ja väriyksen osalta. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

**LP-6**

Yleinen pysäköintialue.  
Alueen autopaikoista saadaan käyttää 10 autopaikkaa tontin 1-84-11 autopaikkoja varten. Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden tontille 1-84-11.

---

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

- - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.

○

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

84

Korttelin numero.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

+131.5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

□

Rakennusala.

z Sähkömuuntamoa varten varattu alueen osa.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

p Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Yleismääräykset:

Uusia asuntoja varten on varattava asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai tonttikohmainen ulko-oleskelutila, jonka koko on vähintään 5 m<sup>2</sup> yhtä asuntoa kohti. Jos tontille rakennetaan perheasuntoja (3 h + k tai suurempi), on leikkialueeksi osoitettava tonttikohmainen ulkotila, jonka koko on vähintään 5 m<sup>2</sup> yhtä perheasuntoa kohti.

Asuin- ja toimistotiloissa katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään kuitenkin 1 ap/75 kem<sup>2</sup>. Asuintiloille voidaan kuitenkin soveltaa lievempää normia 1 ap/100 kem<sup>2</sup>.



## PIEKSAMÄKI

Asemakaavan muutos, joka koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 yleistä pysäköintialuetta LP (593-1-84-3 ja 593-402-3-56) ja tonttia 11.

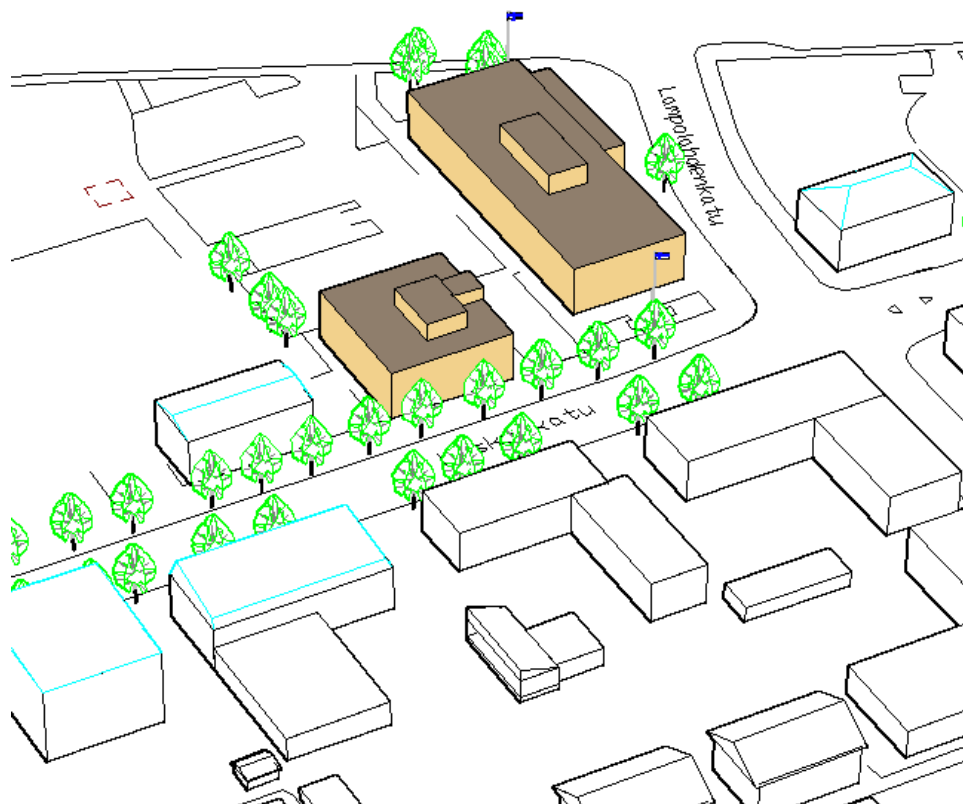
Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 84 tontti 11 ja yleinen pysäköintialue (LP-6).

MITTAKAAVA

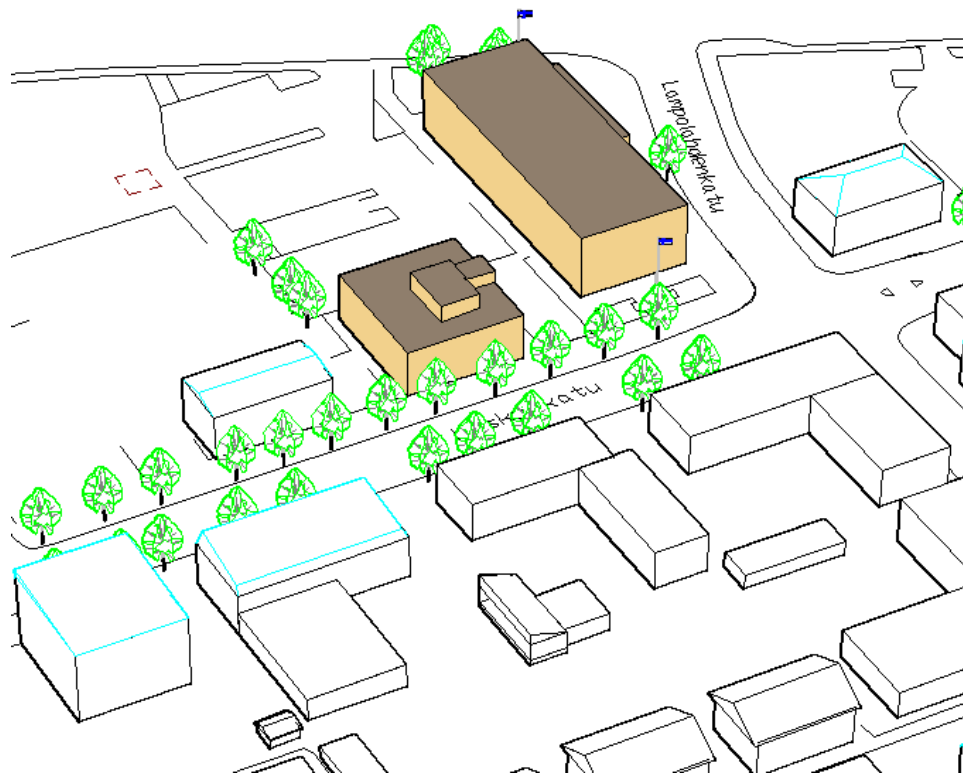
1:2000

0 50 100 200 300m

<p>Kaup. valtuusto on kokouksessaan § kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.</p>	<p>Tontti 593-1-84-11 (Keskuskatu 17-19)</p> <p>Lainvoimainen</p> <p>Säilytys</p>
<p>Pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.</p> <p>Maanmittausteknikko Juha Sormunen</p>	<p>Pieksämäen kaupungin tekninen virasto MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU</p> <p>Pieksämäki 1.11.2011 / tarkistettu 17.1.2012</p> <p>Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen</p>



*Tontti 593-1-84-11 ennen muutoksia*



*Tontti 593-1-84-11 korotuksen jälkeen*



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	593 Pieksämäki	Täyttämispvm	15.02.2012
Kaavan nimi	Tontti 593-1-84-11 (Keskuskatu 17-19)		
Hyväksymispvm	14.02.2012	Ehdotuspvm	17.01.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.12.2009
Hyväksymispykälä	7	Kunnan kaavatunnus	593_Ak_1_7
Generoitu kaavatunnus	593V140212A7		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5797	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5797

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5797</b>	<b>100,0</b>	<b>4060</b>	<b>0,70</b>	<b>0,0000</b>	<b>1060</b>
A yhteensä	0,4995	86,2	4060	0,81	0,4995	4060
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4995	-3000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0802	13,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5797</b>	<b>100,0</b>	<b>4060</b>	<b>0,70</b>	<b>0,0000</b>	<b>1060</b>
A yhteensä	0,4995	86,2	4060	0,81	0,4995	4060
AL/s-1	0,4995	100,0	4060	0,81	0,4995	4060
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4995	-3000
KL-4					-0,4995	-3000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0802	13,8	0		0,0000	0
LP					-0,0802	0
LP-6	0,0802	100,0	0		0,0802	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						