



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

HUVILAKADUN JA HIEKANPÄÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus

Päivämäärä
15.5.2017

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät
KH 30.5.2017 § 124
KV 6.6.2017 § 61

Tarkastus	15.5.2017
Hyväksyntä	15.5.2017
Laatija	Petteri Laamanen
Tarkastaja	Kirsikka Siik
Hyväksyjä	Pekka Häkkinen
Kuvaus	Asemakaavaselostus

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Tarkoitus ja tavoitteet	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3	Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus	5
2.4	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	17
3.2.3	Asemakaava	18
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	19
3.3	Rakennusjärjestys	19
3.4	Rakennuskielto	19
3.5	Pohjakartta	19
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	21
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet	21
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	21
5.	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Mitoitus	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Muut alueet	28
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	30
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	30
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	31
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämään ja toimivan kilpailun kehittymiseen	32
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	33
5.6	Nimistö	35
6.	Kaavan toteuttaminen	36

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Hiekanpää
Kunta	Pieksämäen kaupunki
Kaupunginosa	Keskusta (1)
Suunnittelun kohde	Korttelit 25, 28, 29 ja 30 sekä katu-, puisto-, erityis- ja liikennealuetta
Kaavan nimi	Huvilakadun ja Hiekanpään alueen asemakaavamuutos
Kaavan numero	
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos
Kaavoitusviranomainen	Pieksämäen kaupunki Maankäyttö PL 125 76101 Pieksämäki
Yhteyshenkilöt:	Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen p. 044 588 3223 pekka.hakkinen@pieksamaki.fi Maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen p. 0400 855 597 anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi
Kaavan laatija:	Ramboll Finland Oy Pakkahuoneenaukio 2 (PL 718) 33101 Tampere Arkkitehti SAFA Kirsikka Siik p. 050 324 5527 kirsikka.siik@ramboll.fi
Vireilletulo:	23.5.2014
Hyväksyminen:	30.5.2017 (kaupunginhallitus) 6.6.2017 (kaupunginvaltuusto)

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Noin 45 ha:n suuruinen kaava-alue sijoittuu Pieksämäen Hiekanpään alueelle, kaupungin keskustan tuntumaan. Kaava-alue sisältää korttelit keskustan kaupunginosan korttelit 25, 28, 29 ja 30 sekä katu-, puisto-, erityis- ja liikennealuetta. Alue kattaa käytännössä puistoalueista Koivurannan puiston aluetta, osan Rantapuistoa ja Hiekanpään uimarannan sekä Pieksänjärven vesialuetta. Alue rajautuu pohjoisessa Pappilantien pohjoispuolisen pientaloalueeseen, lännessä Kirkkopuistoon ja Bernerin puistoon sekä etelässä Karjalankadun eteläreunan kerrostalojen korttelialueisiin. Pieksänjärven alueella sijoittuvalla 7,1 ha laajuisella alueella erityisaluetta kaava kumotaan.



Kuva 1. Kaava-alue opas- / osoitekartalla.

1.3 Luettelo selvityksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Poistettava asemakaava
- Liite 3: Kaavan tasohavainnepiirros
- Liite 4: Paaluteraportti
- Liite 5: Asemakaavan seurantalomake

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2015)
- Pieksämäen kouluverkko selvitys (Haahtela Oy 2016)
- Hiekanpään alueen hulevesiselvitys (FCG, 2016)
- Hiekanpään alueen maankäytön yleissuunnitelma ja uuden yläkoulun rakennussuunnitelmat (Lunden Architecture)
- Hiekanpään alueen uuden oppimisympäristön suunnittelukilpailu (2014)
- Pohjatutkimus, Hiekanpään yläkoulu ja lukio (Ramboll, 2015)
- Hiekanpään päiväkodin pohjatutkimus ja pohjarakentaminen (Ramboll, 2013)
- Pieksämäen kaupungin strategia 2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää Hiekanpään aluetta ihmisen koko elämänkaaren huomioivana, eri ikä- ja väestöryhmille toimintoja yhdistävänä ja palvelevana kokonaisuutena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusien koulutus-, kasvatus-, majoitus- ja vapaa-ajanpalveluiden sekä asuin- ja liikerakentamisen toteutuminen.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Pieksämäen kaupungin sivistystoimi ja tilapalveluyksikkö ovat tehneet aloitteen Hiekanpään alueen asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen johdosta tekninen lautakunta on päättänyt 72 § 19.9.2012 kaavoitustyön käynnistämisestä.

Kaavamuutostyö on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä ja kuulutettu virallisesti vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä 23.5.2014. OAS oli nähtävillä 23.5-23.6.2014.

Kesällä 2014 järjestettiin Hiekanpään alueen uuden oppimisympäristön suunnittelukilpailu. Asemakaavaprosessi keskeytettiin odottamaan suunnittelukilpailun tuloksia. Suunnittelua jatkettiin syksyllä 2016.

9.12.2016 järjestettiin Hiekanpään alueen kehittämistä koskeva sidosryhmätyöpaja alueen nykyisille ja tuleville toimijoille.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.1.-13.2.2017. Kaavaluonnoksesta jätettiin yhteensä kolme osallisten mielipidettä ja 11 eri viranomais- yms. tahojen lausuntoa. Palautteessa täydennettiin tietoja alueen teknisestä verkostosta ja sen tarpeista, Esedun ja Urheilutalon suunnitelmien edellyttämistä rakennusoikeuksista. Lisäksi huomiota kiinnitettiin mm. pysäköintijärjestelyihin, Bovalliuksen ja Urheilutalon välistä kulkemaan osoitetun kevyen liikenteen yhteyden sijaintiin ja vaikutuksiin, liittymäkieltoihin ja puustoa koskevien määräysten täydentämiseen.

Kaavaratkaisua tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.3.-24.4.2017. Ehdotuksesta jätettiin viisi viranomaisen lausuntoa ja kaksi osallisten muistutusta. Palautteissa varmistettiin, että puhelin- ja sähkökaapelit on asianmukaisesti kaavassa huomioitu. Edelleen edellytettiin SKS:n päärakennukselle osoitettavaksi suojelumerkintää sekä rantapuistoa koskien kaavaan lisättäväksi mainintaa liito-oravan kulkuyhteyden huomioimisesta. Palautteessa myös vastustettiin Y-korttelialueen laajentumista Koivurannan puistoalueen suuntaan ja toivottiin, että kaavassa osoitettaisiin konkreettisesti, miten yritystoimintaa voidaan kaava-alueella toteuttaa, ja että päiväkodin huoltoliikenne osoitettaisiin kulkemaan muuta kautta kuin laajennettavan pihan ympäri.

Palautteesta johtuen kaavaan lisättiin teknisinä tarkistuksina suojelumerkintä SKS:n päärakennukselle sekä liito-oravan kulkuyhteyksiä koskeva tekstilisäys puistoalueen merkintään.

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

2.3 Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustan kaupunginosan korttelit 25, 29, 30, 31 ja 32 sekä katu-, puisto- ja pysäköimisaluetta. Asemakaavalla mahdollistetaan suunnittelualueen kehittäminen ihmisen koko elämänkaaren huomioivana, eri ikä- ja väestöryhmille toisiaan tukevia toimintoja ja palveluja tarjoavana kokonaisuutena.

Kaavaratkaisussa kaava-alueen länsiosan kortteliin 25 sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue (Y), opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS) sekä autopaikkojen korttelialueita (LPA). Rakennusoikeutta Y-korttelialueella on 17000 kerrosneliometriä ja YOS-korttelialueella 24000 k-m². Kortteliin 29 sijoittuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), asuin-, liike- ja toimis-

torakennusten korttelialue (AL) sekä kolme autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva kortteli 31 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta YO-korttelialueella on 6000 k-m², YU-korttelialueella 11000 k-m² ja AL-korttelialueella 4000 k-m². Kortteli 30 on osoitettu kaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta 5000 k-m². Korttelialueittain osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat kaavassa II-IV välillä.

Suunnittelualueelle sijoittuvat autopaikkojen korttelialueet palvelevat yleistä alueen pysäköintiä, mutta erityisesti korttelien 25 ja 29 kiinteistöjä.

Kaavan korttelialueita koskevissa yleismääräyksissä on annettu mm. rakentamisen laatuun, kulttuuriympäristön huomioimiseen, kaupunkikuvaan, turvallisuuteen sekä pysäköintiin liittyviä määräyksiä.

Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:

1 ap/85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa

1 ap/150 k-m² opetus- ja sosiaalitoimitilaa ja

1 ap/50 k-m² urheilutoimintaa palvelevaa tilaa kohden.

Käyttötarkoitus (kaavaehdotus)	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
Y	51298	17500	0,34
YO	15890	6000	0,38
YOS	61800	24000	0,39
YU	18287	11000	0,60
AK	6175	5000	0,81
AL	4492	4000	0,89
LPA	25310	-	-
ET	459	-	-
EMT	342	-	-
VL	63456	-	-
VP	45174	-	-
VU	14098	8000	0,57
VV	15240	-	-
W	11815	-	-
Katualue	51966	-	-
Alue, jolta kaava kumotaan	71099	-	-
yht.	456902	75500	0,17

Kuva 2. Kaavaratkaisun mitoitus

Pieksänjärven ja korttelialueiden väliin sijoittuva Koivurannan puisto on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueena (VL) ja puistona (VP-1). Alueen sisälle sijoittuu merkittävän laajuinen tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa (sl), jossa alueen luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Puustoa tulee hoitaa alueella lajin elinolot huomioon ottaen. Koivurannan puisto jatkuu leveänä rannan suuntaisena viheryhteytenä etelään yhdistyen Rantapuistoon, jossa VP-alue rajautuu korttelialueisiin sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU) ja kaavassa esteettömäksi uimaranta-alueeksi (VV/est-1) osoitettuun Hiekanpään uimarannan alueeseen. VP-1 –merkinnän koskemmalla alueella tulee puustoa hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet laajempiin viheralueisiin turvataan.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 8000 k-m². Rantapuiston ja Koivurannan puistojen alueille sijoittuville VL- VP- ja VU-alueille sekä kaavan korttelialueille on kaavaratkaisussa osoitettu alueen sisäisen liikkumisen ja ympäröivään liikenneverkkoon linkit-

tymisen kannalta oleelliset kevyttä liikennettä palvelevat reitit joko jalankululle ja pyöräilylle varatuilla alueen osa merkinnöillä (pp tai pp/h) tai ulkoilureittimerkinnöillä (u).

Korttelin 29 YO-korttelialueen pohjoispuolelle sijoittuva jäteveden pumpppaamo on osoitettu kaavassa Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET). ET-alueella ympäröi pieni lähivirkistysalue. Korttelin 25 koillis-/itäpuolelle osoitetaan mastoalue tietoliikennemastoa varten (EMT).

Osa ajantasa-asemaakaavassa osoitetusta Pieksänjärven rannan läheisyyteen sijoittuvasta puistoalueesta osoitetaan kaavassa veden pinnan nykyistä korkotasoa mukaillen vesialueeksi (W).

Kaavassa on lisäksi osoitettu alue, jolta kaavan vahvistumisen myötä asemakaava kumotaan. Tämä ajantasa-asemakaavassa erityisalueeksi (E) osoitettu ja pitkälle Pieksänjärveen sijoittuva alue on osoitettu kaavaratkaisussa punaisella rastimerkinnällä.

Kaavassa kokonaan uusia katualueen osia ovat Rantatien jatke kaava-alueen länsipuolelta kaava-alueelle ja kortteleiden 25 ja 29 väliin. Lisäksi Pappilantie on osoitettu jatkumaan korttelin 25 koillispuolelle.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen ydinkeskustan tuntumassa, noin kilometrin etäisyydellä rautatieasemalta ja torilta. Rannan puisto- ja viheralueita lukuun ottamatta alue on ennestään rakennettua aluetta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa korttelissa nro 25 sijaitsee seurakuntaopiston, diakonia-ammattikorkeakoulun sekä palvelu- ja perhekotien rakennuksia. Sen eteläpuolelle (nykyinen kortteli 28) on valmistunut vuoden 2014 loppupuolella palvelukoti ja päiväkotitoiminta. Korttelissa 29 sijaitsevat Bovallius-ammattiopisto, kaupungin urheilutalo, uimahalli ja jäähalli sekä yksikerroksinen pientalo Huvila- ja Karjalankatujen kulmassa.

Korttelien ja Pieksänjärven väliin sijoittuvat laajat Koivurannan puiston ja Rantapuiston puisto- ja metsäalueet sekä Hiekanpään uimaranta. Jäähallin ja urheilutalon itäpuolelle sijoittuu monipuolisia liikuntapalveluita. Kaava-alueen pohjoisosassa on entisen jäteveden puhdistamon rakennuksia.

Suunnittelualueen kohdalla Huvilakadun länsipuolella avautuu pelto- ja niittyalueita sekä vanhan kirkon mäki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on maisematekijöiltään ja -osiltaan vaihteleva ja monipuolinen. Alueelle sijoittuu paljon rakennettuja alueita, mutta myös luonnontilaisen kaltaisia metsäisiä, näkymiltään suljettuja alueita. Huvilakatu on Hiekanpään alueen maisemaa vahvasti jakava elementti. Leveän katualueen länsipuolelle sijoittuva Kirkonmäki erottuu alueen maisemassa pinnanmuotonsa ja maamerkkirakennuksen puolesta poikkeavana maisemaelementtinä. Kadun ja suunnittelualueen korttelialueiden väliin istutetun varsin runsaan koivupuuvälikasvuston vuoksi Huvilakadulta itään suunnittelualueen rakennuskantaa ja Pieksänjärveä on hankala havainnoida etenkin kesäaikaan.

Suunnittelualueen rakentamattomat alueet Pieksänjärven läheisyydessä ovat pääasiassa tiheää, nuorehkoa sekametsää. Vihermassaltaan runsas Koivuran puisto on maiseman ominaispiirteidensä kannalta merkittävä. Alueella kasvaa rehevää sekapuustoista, vaihtelevan ikäistä ja lehtomaista metsää. Metsäisellä alueella kasvaa myös järeitä ja osin lahovikaisiakin haapoja. Luonnonmukaisen kaltaiset rannat ovat suunnittelualueen maiseman arvokkaimpia elementtejä.

Suunnittelualueen sisällä ei Karjalankadun yhteyteen sijoittuvia avaria pelikenttä- ja pysäköinti-alueita lukuun ottamatta juuri muodostu pidempiä näkymäalueita. Hiekanpään laajalta ja avoimelta uimarannalta sekä Koivuran puiston kohdalla rannan läheisyydessä kulkevalta ulkoureitiltä avautuvat pitkät näkymät Pieksänjärvelle ja Tahiniemen suuntaan.

Alueen 1-4 -kerroksinen rakennuskanta muodostaa etenkin kortteleihin 25 ja 28 vehreitä piha-alueita. Kortteliin 28 vuonna 2014 valmistuneen palvelukoti- ja päiväkotirakennuksen tieltä avattiin maisemaa kaatamalla nuorta seka- ja lehtimetsää (entistä pelto- ja puistoaluetta). Rakennuskokonaisuus erottuu avartuneessa maisemassa selkeästi ympäristöstään.

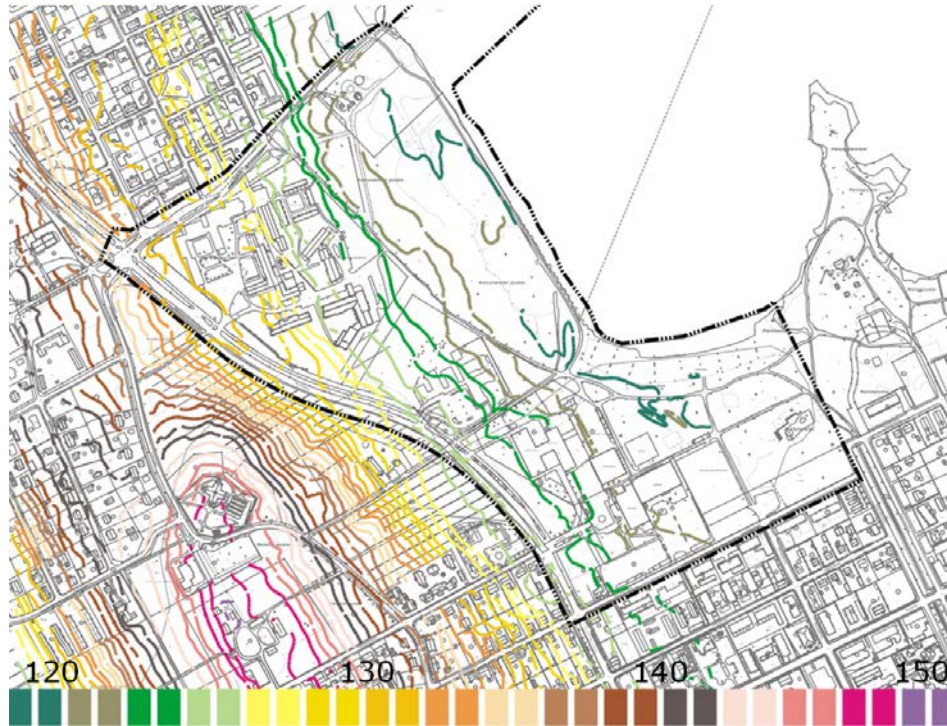
Suunnittelualueen länsipuolella avoimien pelto- ja niittyalueiden ympäröimä kirkonmäki on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta. Mäenpäällisen sijaintinsa vuoksi maaseurakunnan kirkko ja kellotapuli toimivat lähiympäristön selkeänä maamerkinä. Kirkonmäen ja Huvilakadun välinen historiallinen peltoalue ja tärkeä näköyhteys mäeltä Pieksänjärven suuntaan on kuitenkin aikojen saatossa päässyt monin paikoin metsittymään. Pieksämäen strategisen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu maisemaselvitys (Ramboll 2014), joka koskee myös asemakaavan muutosaluetta. Selvitykseen liittyy myös kirkonmäen maisemanhoitosuunnitelma, jossa kiinnitetään huomiota erityisesti kirkonmäen historiaan, sen avariin peltoalueisiin ja näkymäyhteyksiin kirkolta Pieksänjärven rantaan ja keskustan suuntaan.



Kuva 3. Ote Kirkonmäen maisemanhoitosuunnitelmasta (Ramboll 2014)

Pinnanmuodostus

Suunnittelualueella maasto viettää varsin tasaisesti koko alueen osalla Huvilakadulta kohti Pieksänjärven rantaa. Tasaisimmat kohdat sijoittuvat rannan läheisyyteen ja suunnittelualueen itä- ja eteläosiin. Alueen maanpinnan korkeus vaihtelee +134 mpy ja +119 mpy (Pieksänjärven vedenkorkeus). Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva kirkonmäki kohoaa noin 150 metriä merenpinnan yläpuolelle.



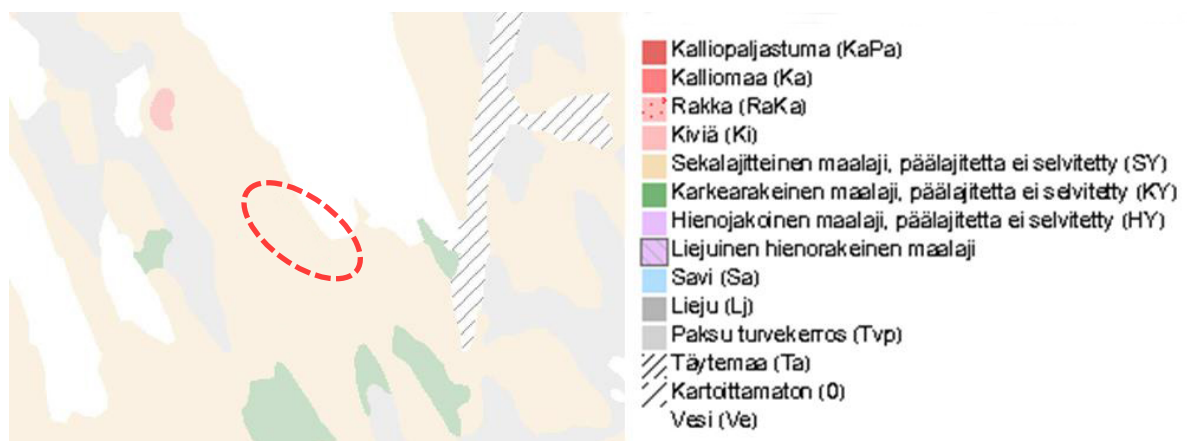
Kuva 4. Alueen topografia

Maa- ja kallioperä

Pieksämäen seudun kallioperä koostuu pääosin muuttuneista kivilajeista. Kaupungin eteläpuolella vallitsevia ovat erilaiset kiilleliuskeet ja kiillegneissit. Jääkauden jäljet näkyvät alueella maaston luode-kaakko suuntaisena juovaisuutena.

Hiekanpään päiväkodin pohjatutkimus ja pohjarakentaminen -raportin (Ramboll 2013) mukaan korttelissa 28 maanpinnassa on 0,2...0,4 metrin paksuinen humusmaakerros. Humusmaan alle sijoittuu siltistä hiekkaa, joka 2...3 metrin syvyydessä muuttuu hiekkaiseksi siltiksi. Hiekka- ja siltti-kerroksen tiiviys ja paksuus vaihtelevat korttelialueella. Maaperässä on löyhiä kerroksia ja paikoin erittäin runsaasti kiviä. Siltin alla oleva kivinen hiekka muuttuu syvemmällä moreeniksi. Moreenikerros on paksu, erittäin tiivis ja kivinen.

Alarinteen puolella maaperä on tiiviimpää kuin ylärinteessä. Rantaa kohti hiekkaisen silttimaan maakerrostuma ohenee - rakennettavuus paranee. Silttinen hiekka on lievästi routivaa mutta siltti routivaa. Maaperä pohjaveden alla on erittäin helposti häiriintyvää. Veden vaikutuksen alaisena silttinen maa juoksettuu erittäin nopeasti ja menettää kantavuutensa.



Kuva 5. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maaperäkartalla (GTK, 2016)

Eläimistö

Suunnittelualan pohjoisosaan, Koivurannan puistoon sijoittuu selvästi erotettava liito-oravan ydinalue, josta on tehty runsaasti liito-oravan papanahavaintoja Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan luontoselvityksen (2013) yhteydessä. Luontoselvitystä on tarkennettu kesällä 2014 asemakaavoitettavan alueen osalta puustotarkasteluilla. Eläimen ydinalueen todetaan olevan rehevää sekapuustoista, vaihtelevan ikäistä ja lehtomaista rantametsää. Kohteessa kasvaa järeitä ja osin lahovikaisiakin haapoja sekä seassa suojapuiksi kelpaavia kuusia ja ravintopuiksi kelpaavia nuoria lehtipuita. Kohde on liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä.

Liito-oravan kulkureitti kulkee Pieksänjärven rantahaavikkoa pitkin kohti Hiekanpään uimarantaa. Kulkureittien säilyminen etenkin Pieksänjärven rannassa rannan myötäisesti, tulisi turvata säilyttämällä tai istuttamalla rakentamisen jälkeen riittävästi puustoa latvusyhteyden säilymiseksi. Olemassa olevan rakentamisen läheisyydessä kasvillisuus ei nykyisellään ole liito-oraville suotuisaa. Rakentamisen läheisyydestä on tehty liito-oravahavainto vain Pappilantien pohjoispään läheisyydestä.

Kasvillisuus

Pieksämäki kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Itäisen Järvi-Suomen maise-mamaakuntaan ja sen osa-alueeseen Savonselän seutu. Suurelta osin entistä peltoaluetta olevan suunnittelualan kasvillisuus koostuu pääosin istutetusta kasvillisuudesta sekä nuorista seka- ja lehtimetsäalueista. Rakennetun alueen ja Pieksänjärven väliin sijoittuva Koivurannan puistoalue on rehevää sekapuustoista, vaihtelevan ikäistä ja lehtomaista metsää. Rantametsässä kasvaa järeitä ja osin lahovikaisiakin haapoja sekä näiden seassa suojapuiksi kelpaavia kuusia ja ravintopuiksi kelpaavia nuoria lehtipuita. Hiekanpään uimarannan eteläpuolelle sijoittuva Rantapuisto on luonteeltaan ja kasvillisuudeltaan puistomaista aluetta, joka tukeutuu luontevasti lähiympäristön lukuisiin virkistys- ja liikuntapalveluihin.

Korttelialueilla puuvartista kasvillisuutta on istutettu ryhmiksi etenkin korttelin 28 pihapiireihin ja suunnittelualan eteläosassa riveiksi rajaamaan pelikenttä- ja pysäköintialueita. Lähes koko suunnittelualan pituudella Huvilakadun ja korttelialueiden väleissä on runsaat koivupuuvaltaiset istutusalueet. Kortteleiden 28 ja 29 väliin sijoittuu muutama järeämpi, maisema kuusipuu, joiden huomioiminen alueen tarkemmassa suunnittelussa olisi suotavaa.

Vesiolosuhteet

Pieksämäki sijaitsee Savonselän vedenjakaja-alueella. Pääosa kaupungin vesistä laskee Pieksänjärven kautta Rautalammin reitille Kymijärven vesistöön. Pieksänjärven vedenpintaa laskettiin 1950-luvulla, jolloin Keskuskadun tuntumaan yltänyt rantaviiva vetäytyi kauemmas. Suunnittelualan kohdalla rantaviiva on vetäytynyt keskimäärin noin 10-20 metriä. Nykypäivänä järven vedenpinnan korkeus on noin 119 mpy. Pienikokoinen Heikinlampi sijoittuu Hiekanpään Hiekkarannan ja Karjalankadun väliin. Suunnitteluala ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella.

Hiekanpään päiväkodin pohjatutkimusselvityksen yhteydessä tehtyjen vedenpintatutkimusten mukaan pohjavedenpinnan tiedetään olevan korttelissa 28 noin 1-2 metrin syvyydessä maanpinnasta. Suunnittelualan luonnonmaan hiekkapitoinen kerros on kohtalaisesti mutta silttipitoinen maaperäkerros huonosti vettä läpäisevää. Suunnittelualan halki kulkee sade-/ hulevesiviemäri-linja, jonne suunnittelualaella muodostuvia hulevesiä voidaan johtaa suoraan tai viivytämällä viivytysrakenteiden kautta.

Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle laaditaan hulevesiselvitystä (FCG 2016), jossa selvitetään alueen nykyiset valuma-alueet, virtausreitit ja hulevesiviemäreiden kapasiteetin riittävyys. Lisäksi selvityksessä laaditaan kaavaratkaisun huomioiva hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan rakennuskanta koostuu 1-4 -kerroksista rakennuksista ollen pääosin 1-2 -kerroksista. Rakennuskanta koostuu oppilaitosrakennuksista, kasvatus- ja hoivapalvelualan rakennuksista sekä urheilu- ja liikuntapalveluiden rakennuksista.



Kuva 6. Suunnittelualueen rakeisuuskartta

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Ramboll, 2015) tarkastelualue käsittää tämänkin asema-kaavan suunnittelualueen. Inventoinnissa tarkemmin tarkastellut rakennuskohteet on valittu rakennusajankohdan, julkisuusarvon ja kaupunkikuvallisen merkityksen perusteella. Tämän asemakaavan alueelta inventoinnissa on nostettu esiin vain kaksi kohdetta: nykyisin Diakoniammattikorkeakoulun käytössä oleva SKS:n vanhustentalo korttelissa 25 ja Urheilutalo korttelissa 29.

Korttelissa 25 sijaitsee huolto- ja talousrakennuksineen yhteensä 15 rakennusta ja hieman alle 20000 k-m². Korttelin rakennukset ovat pääosin 1970-1980-luvuilla rakennettuja. Korttelin keskelle sijoittuva SKS:n vanhustentalo on valmistunut 1960. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Dag Englund, 1983 toteutetun laajennusosan Hannele Arantola. Rakennus on peruskorjattu vuonna 2006. Kohde on esimerkki jälleenrakentamisen kauden tuotannosta sekä arkkitehtuurinsa että käyttötarkoituksensa osalta. Päärakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä ovat julkisivumateriaali (rappaus), koko julkisivun pituudella toistuva ikkunajako ja sokkelien kiviverhous



Kuva 7. Päärakennuksen harmoninen kokonaisilme muodostuu ikkunajasta ja materiaalien käytöstä (rappaus, tiiliosat, luonnonkivipintaiset sokkelit).

Nykyisessä korttelissa 28 sijaitsee 2014 valmistunut palvelukodin ja päiväkodin rakennuskokoisuus, joka on kerrosalaltaan piharakennuksineen n. 5000 k-m².

Pääpiirteissään 1960-1970 –luvuilla rakentuneessa korttelissa 29 Bovallius-opisto on kerrosalaltaan n. 4300 k-m², urheilutalo, jäähalli sekä uimahalli yhteensä n. 10000 k-m². Jäähalli rakennettiin uimahallin yhteyteen vuonna 2003.

Rakennustaiteellisesti merkittävin edellä mainituista alueen rakennuksista on Osmo Siparin suunnittelema, vuonna 1968 valmistunut Urheilutalo. Urheilutalo liittyy sekä tyyllisesti (selkeälinjainen betonikonstruktivismi) että toiminnallisesti parin katuvälin päässä sijaitsevaan saman arkkitehdin suunnittelemaan ja urheilutalon kanssa samana vuonna valmistuneeseen, kutsukilpailun voittoon (1966) perustuvaan Pieksämäen keskikoulun rakennukseen - urheilutalo on alun perinkin suunniteltu palvelemaan sekä koulun liikuntasaltiloina että laajempaa julkista käyttöä.

Huvilakadun varren kaupunkikuvassa Urheilutalo on kuitenkin itsenäinen kohde, joka ei ota kantaa ympäröivään maisemaan tai kaupunkikuvaan. Betonisen, suorakaiteen muotoisen rakennuksen julkisivu on symmetrinen. Julkisivussa korostuvat pääsisäänkäynnit sijaitsevat toisessa kerroksessa Huvilakadun suunnasta katsoen maantasokerroksessa rakennuksen lounaissivulla. Koillisjulkisivua hallitsevat pienemmät sisäänkäynnit pukuhuoneisiin sijaitsevat niin ikään symmetrisesti rakennuksen kulmissa. Rakennuksen ulkoisen ilmeen huomattavin piirre on juhlava keltainen lounaisjulkisivu, jota rytmittävät nauhaikkunat ruskeilla metallikehyksillä. Pintamateriaaleina on keltaisen lasin lisäksi käytetty valkeaa kalkkiahiekkakiveä, rapattua betonia sekä lasitiiltä ruskein metallikehyksin. Lisäksi sisäänkäynnin katossa on käytetty valkoiseksi maalattua lautaa. Sisäänkäynnin puupalkit on käsitelty tummiksi.



Kuva 8. Urheilutalon pääsisäänkäyntijulkisivu

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva kirkonmäki ja maaseurakunnan kirkon alue ovat kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta. Alueelle sijoittuu useampia rakennussuojelukohteita.

Palvelut

Suunnittelualueen pohjoisosassa korttelissa 25 toimivat nykyisin seurakuntaopisto, Diakonia-ammattikorkeakoulu, lapsi- ja perhepalvelukeskus, Koivurannan palvelukeskus, palveluasuntoja sekä tällä hetkellä lukio. Korttelissa 28 toimiva palvelukoti on 60-paikkainen ja päiväkotit sisältää noin 100 hoitopaikkaa. Samaan kortteliin on kaavailtu uutta yläkoulua ja muiden oppilaitosten tiloja. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevat Bovallius-ammattiopisto, urheilutalo, uimahalli, jäähalli, tekonurmipäällysteinen pallokenttä, Hiekanpään pitkä uimaranta sekä muita liikunta- ja virkistyspalveluita.

Alueen länsipuolelle sijoittuvat maaseurakunnan kirkko, hoivakoti sekä alueen toinen päiväkotit. Keskustan kaupalliset palvelut sijoittuvat lähistölle, kävelymatkan etäisyydelle suunnittelualueesta itään. Koivurannan puistosta suunnittelualueen ulkopuolelle jatkuvat ulkoilureitit tarjoavat lisäksi monipuoliset mahdollisuudet virkistykseen, liikuntaan ja retkeilyyn.



Kuva 9. Kartta suunnittelualueen palveluista

Liikenne

Suunnittelualueen liikenneverkko tukeutuu alueellisena kokoojakatuna toimivaan, alueen länsireunaa pitkin kulkevaan Huvilakatuun. Vilkasliikenteistä (Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan 4900 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2013) katuja käyttävät Hiekanpään palveluita käyttävä liikenne sekä mm. pientalovaltaisilta asuinalueilta keskustaan suuntaava liikenne. Lisäksi katu toimii sisääntuloväylänä keskustaan pohjoisen suunnasta. Huvilakatu liittyy etelämpänä Keskuskatuun ja pohjoisessa se muuttuu Pohosjoentieksi (mt 4504) liittyen kauempana Suonenjoentiehen (kantatie 72).

Suunnittelualueen pohjoisreunassa kulkee Pappilantie –niminen katu Huvilakadulta itään. Länsipuolelta Huvilakatuun liittyviä katuja ovat Kirkkomäki, Rantatie sekä etelämpänä Alatalonkatu. Alatalonkatua vastapäätä Huvilakatuun liittyy suunnittelualueelle sijoittuva ja urheilukeskuksen liikennettä välittävä Opintie. Lisäksi Huvilakadulta on useampia tonttiliittymiä suunnittelualueen korttelialueille. Alueen eteläreunassa kulkee itä-länsi-suuntainen Karjalankatu.

Huvilakadulla kulkee tärkeä kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueen muut kevyen liikenteen väyläosuudet sijoittuvat Pappilantien yhteyteen sekä korttelialueiden ja Koivurannan puiston väliin. Lisäksi rannan läheisyydessä kulkee tärkeä ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitti. Myös Rantatie toimii kirkonmäen suunnasta kevyen liikenteen reittinä, joka jatkuu kortteleiden 28 ja 29 välistä Pieksänjärvelle.

Alueella kulkee kaksi paikallisliikenteen bussilinjaa. Huvilakadun varresta on kahdessa kohtaa pysäkiparit. Toiset sijoittuvat Opintien liittymän tuntumaan ja toiset, katetut pysäkit korttelin 25 tonttiliittymän läheisyyteen.

Tekninen huolto

Alueella olevat vesihuollon verkostot on osoitettu kuvassa 10.

Huvilakadun itäreunaa kulkee sadevesiviemäriinja, kaukolämpöputki sekä tietoliikennekaapeli Opintien kohdalta alueen pohjoisosaan saakka jatkuen siitä pohjoispuolella sijaitsevalle asuinalueelle. Jäte- ja sadevesiviemäriinjat ja vesijohto kulkevat suunnittelualueen länsireunassa Huvilakadun varresta koukaten palvelu- ja päiväkotirakennuksen kohdalla sen länsipuolelta korttelialueiden poikki pohjoiseen vanhalle jätevedenpuhdistamolle. Hiekanpään jätevesipumppaamo sijaitsee Bovallius-opiston pohjoispuolella.

Alueella kulkee myös Savon Voima Verkko Oy:n 20kV maakaapeli sekä Telia-Soneran kaapeleita.



Kuva 12. Tietoliikenteen verkostot.

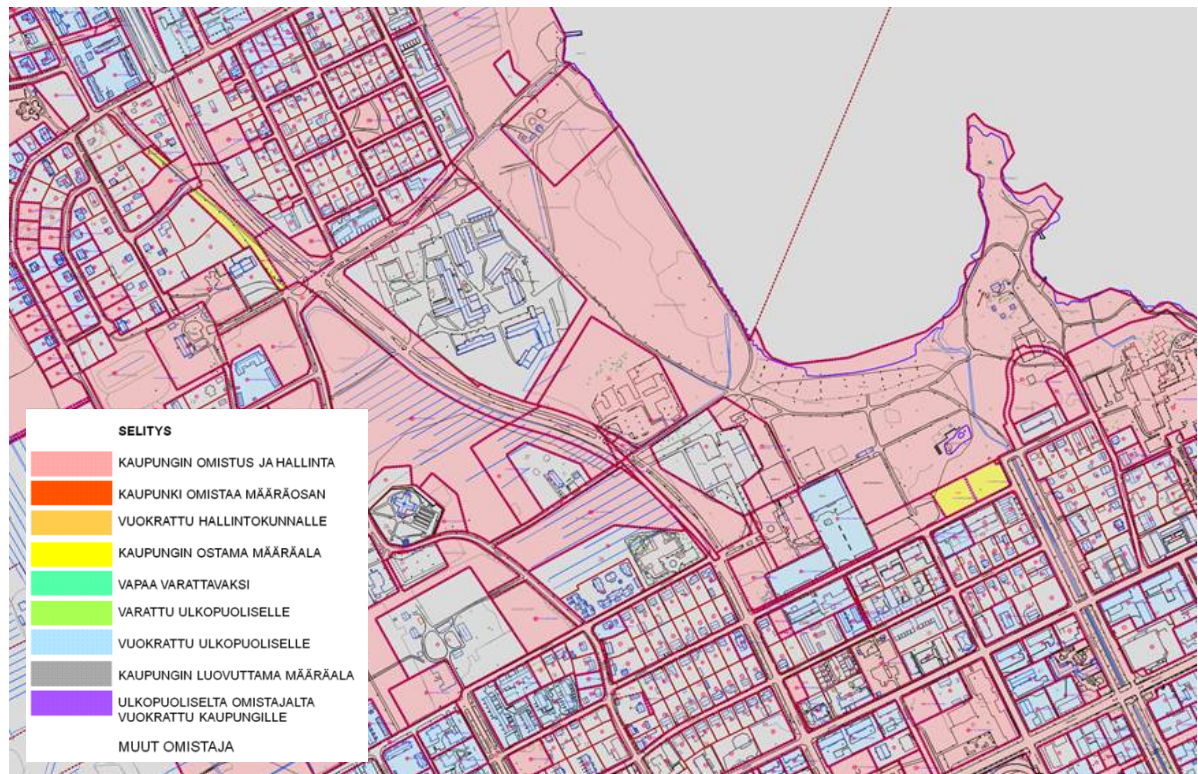
Ympäristöhäiriöt

Pieksämäen keskusta-alueelta on tehty liikennemeluselvitys (FCG 2010), jonka tarkastelualueeseen suunnittelualue kuuluu. Meluselvityksen mukaan Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset ulko-oleskeluun käytettävien alueiden päivä- ja yömelun keskiäänitasot (55 dB ja 50 dB) eivät ylitä suunnittelualueella. Selvityksen mukaan alueen ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu ei ylitä rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB, joka edellyttäisi mm. opetus- ja asuinkäytössä olevilta rakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä. Tavanomaisella rakentamisella saavutetaan yleensä noin 30 dB ääneneristävyys, ja vain tätä parempi on suunniteltava erikseen.

Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Pappilantien jatkeena Pieksänjärven rantaan sijoittuu Pieksämäen kaupungin vanha jätevedenpuhdistamo, joka on mahdollisesti pilaantuneen maa-alueen kohde.

3.1.4 Maanomistus

Kortteli 25 on Kirkkopalvelut ry:n omistuksessa ja korttelin 29 tontti 6 on Bovalliuksen säätiön omistama. Muut alueet omistaa Pieksämäen kaupunki, joista korttelin 29 tontit 2 ja 4 ovat vuokrattuina ulkopuolisille.



Kuva 13. Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Kuva 14. Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta (vähvistettu 14.10. 2010)

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vähvistettu 4.10.2010) suunnitteluala on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi (ruskea väri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskusten ja seutukeskusten taajama-toimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtai-

sempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Pieksänjärven rannan läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve (vihreä nuoli) sekä retkeilyreitti (vihreä ympyräviiva).

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (sininen rasterikuviointi – maV 555) arvotettu maaseu-
rakunnan kirkko ympäristöineen. Alueelle sijoittuu useampia rakennussuojelukohteita (SR 618).

3.2.2 Yleiskaava



Kuva 15. Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta (vas.) ja Hiekänpään tarkennusalueen osayleiskaavasta (oik.).

Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava ja Hiekänpään alueen osayleiskaava on vahvistettu 4.4.2016. Asemakaavan suunnittelualue on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa lähes kokonaisuudessaan tiivistyväksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri), johon sijoittuu uusi toiminnallinen keskus (violetti ympyräkuviointi). Hiekänpään toiminnalliselta keskukselta itään alkaa toiminnallinen kehittämisvyöhyke (violetti rasterikuviointi), joka ulottuu Pieksänjärven ranta-aluetta pitkin aina ydinkeskustaan ja vanhalle varikkoalueelle saakka. Aluekokonaisuutta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi.

Rannassa ja suunnittelualueen halki kirkonmäen suuntaan kulkee merkittävät tai kehitettävät virkistys-/ulkoilureitit (vihreä ympyräviiva). Rannan läheisyyteen on osoitettu myös ekologisena yhteytenä toimiva viher- ja virkistysyhteystarvemerkinä (vihreä katkoviiva). Huvilakadun kohdalla ja Rennenpolulta uimarannalle on osoitettu tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti.

Pieksämäen keskustan strategisesta osayleiskaavan Hiekänpään osalle laaditussa, asemakaavoitusta tarkemmin ohjaavassa tarkemman tason osayleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue on merkitty suurilta osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi myös aluetta täydentävää asumista sekä palveluita (PY-1). Kyseinen alue on myös merkitty kehittämismerkinnällä (violetti pistekatkoviiva) opetus- ja kasvatustoiminnan sekä palveluasumisen kehittämisen kohdealueeksi.

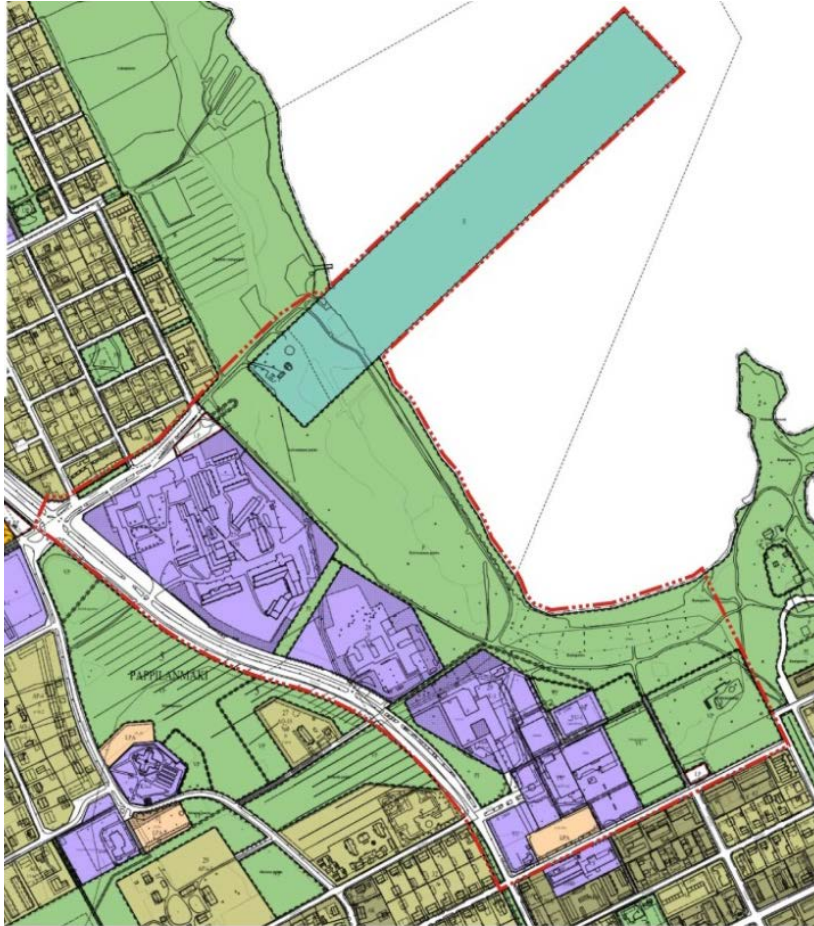
Urheilutalon, uima- ja jäähallin sekä toiminnassa olevat pelikenttäalueet on osoitettu kaavassa urheilu- ja liikuntatoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU) sekä kehittämismerkinnällä (vihreä pistekatkoviiva) virkistys-, liikunta- ja vapaa-ajan toiminnan kehittämisen kohdealueeksi. Karjalankadun varteen, suunnittelualueen kaakkoiskulmaan, on osoitettu asuinkerrostalovaltainen alue (AK).

Suunnittelualueen pohjoisosa Koivurannan puistoa on liito-oravan lisääntymis- ja/tai elinympäristöä (luoA-5). Pieksänjärven rantaan sijoittuvat puistoalueet on osoitettu lähivirkistysalueina

(VL-1), jotka toimivat myös ekologisena yhteytenä, ja jossa liito-oravan rannan myötäinen kuluyhteys tulee huomioida ja turvata.

Hiekanpään uimaranta on osoitettu uimaranta-alueen merkinnällä (VV/est), jossa alueen kehittäminen toteutetaan esteettömyyden periaatteita noudattaen. Huvilakadun, Rennenpolun ja Rantatieltä rannan suuntaan kulkevien kevyen liikenteen reittien lisäksi kaavaan on osoitettu esteettömän yhteyden tarvemerkinä PY-1 -alueelta keskustan suuntaan.

3.2.3 Asemakaava



Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ennestään asemakaavoitettua aluetta. Alueella on voimassa kahdeksan eri asemakaavaa: asemakaavat nro 94, 156, 184, 214, 286, 303, ja 334 sekä pieni osa Pieksämäen kauppalan asemakaavaa (numeroimaton).

Aluevarausten osalta kortteli nro 25 on osoitettu opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 24000 k-m².

Kortteli nro 28 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle saa rakentaa toiminnalle välttämättömät asunnot ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 10000 k-m².

Korttelin 29 tontti 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3) jossa rakennusoikeutta 8000 k-m². Korttelin tontit 2, 3 ja 5 ovat urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), joilla rakennusoikeutta on yhteensä 9400 k-m². YU-alueiden välissä, Karjalankadun varrella sijaitsee korttelia 29 ja Hiekanpään pallokenttää (urheil- ja virkistyspalvelualue, VU) palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA).

Suunnitelualueen pohjoisosaan, vanhan jätevedenpuhdistamon kohdalta Pieksänjärveen ulottuvaksi on osoitettu erityisalue (E), jonka alue käytännössä on metsää ja vesialuetta. Suunnittelualueella on lisäksi mm. Heikinlammen ympäristössä puistoa (VP), istutettavaa puistoaluetta (PI) Huvilakadun läheisyydessä, puistoaluetta (P) Koivurannan puistossa, pysäköimisalue (LP) Pappilantien päässä sekä katualueita.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Hiekanpään alueen uuden oppimisympäristön suunnittelukilpailu

Hiekanpään alueen uuden oppimisympäristön suunnittelukilpailu järjestettiin kesällä 2014. Kilpailun viimeiseen vaiheeseen valikoitui kolme suunnittelutiimiä. Kilpailun voittajatyöksi valikoitui Lundén Architecture Oy:n laatima suunnitelma. Voittajatyössä oli mukana suunnittelijoita ja asiantuntijoita myös Granlund Oy:stä ja Ramboll Finland Oy:stä.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-alueita koskevat myös seuraavat aiemmin laaditut ja asemakaavaprosessin aikana laadittavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Pieksämäen kouluverkkoselvitys (Haahtela Oy, 2016)
- Hiekanpään alueen hulevesiselvitys (FCG, 2016)
- Hiekanpään alueen maankäytön yleissuunnitelma ja uuden yläkoulun rakennussuunnitelmat (Lunden Architecture, 2016)
- Pohjatutkimus, Hiekanpään yläkoulu ja lukio (Ramboll, 2015)
- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2015)
- Hiekanpään päiväkodin pohjatutkimus ja pohjarakentaminen (Ramboll, 2013)
- Pieksämäen kaupungin strategia 2020
- Pieksämäen kaupungin kehityskuva (AIRIX Ympäristö Oy, 2008)

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2007. Rakennusjärjestyksestä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Pieksämäen kaupungin laatima ja se on tarkastettu kaavan laadinnan yhteydessä 2016. Asemakaavan muutos laaditaan mittakaavaan 1:2000 numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK27, korkeusjärjestelmä N2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pieksämäen kaupungin sivistystoimi ja tilapalveluyksikkö ovat tehneet aloitteen Hiekanpään alueen asemakaavan muuttamisesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt 72 § 19.9.2012 kaavoitustyön käynnistämisestä.

Kaavamuuostustyö on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä ja kuulutettu virallisesti vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä 23.5.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavahankkeen osallistajat on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman oli nähtävillä 23.5. - 23.6.2014, jonka aikana siitä jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteissa todettiin, että asemakaavamuutostyössä tulee huomioida suunnittelualueen itäpuolelle ja osin suunnittelualueellekin sijoittuva rantametsäalue (Koivurannan puisto) luonto- ja maisema-arvoineen. Lisäksi kaavassa tulee huomioida suunnittelualueelle sijoittuva SKS:n vanhustentalo, joka on inventoitu Pieksämäen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (2015).

Ennen luonnosvaiheen kuulemista järjestettiin 9.11.2016 alueen toimijoille kaupungin virkamiehille sidosryhmätyöpajatilaisuus. Tilaisuuteen koottiin alueen keskeiset nykyiset ja mahdolliset tulevat toimijat saman pöydän ääreen keskustelemaan alueen kehittämisen tavoitteista, kehittämissuunnista sekä kaavoituksen reunaehdoista. Tilaisuudesta kerättiin tietoa niin yksittäisten toimijoiden tarpeista, mutta myös yhteistyön mahdollisuuksista alueen sisällä.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden, tehtyjen vaihtoehtotarkasteluiden, järjestetyn Hiekanpään suunnittelukilpailun sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, viranomaisneuvottelusta sekä sidosryhmätyöpajatilaisuudesta saadun palautteen pohjalta laadittu kaavaluonnos kuulutettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 12.1. - 13.2.2017. Kaavaluonnoksen ja muiden valmisteluvaiheen materiaalien nähtävilläolosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Pieksämäen kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kuten vireilletulovaiheessakin. Kaavaluonnoksesta jätettiin yhteensä kolme osallisten mielipidettä ja 11 eri viranomais- yms. tahojen lausuntoa. Palautteissa täydennettiin tietoja alueen teknisestä verkostosta ja sen tarpeista, Esedun ja Urheilutalon suunnitelmien edellyttämistä rakennusoikeuksista. Lisäksi huomiota kiinnitettiin mm. pysäköintijärjestelyihin, Bovalliuksen ja Urheilutalon välistä kulkemaan osoitetun kevyen liikenteen yhteyden sijaintiin ja vaikutuksiin, liittymäkieltoihin ja puustoa koskevien määräysten täydentämiseen.

Kaavaratkaisua tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 23.3.-24.4.2017. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten edellä luonnosvaiheessa. Ehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana viisi viranomaisen lausuntoa ja kaksi osallisten muistutusta. Palautteissa varmistettiin, että puhelin- ja sähkökaapelit on asianmukaisesti kaavassa huomioitu ja edellytettiin SKS:n päärakennukselle osoitettavaksi suojelumerkintää sekä rantapuistoa koskien kaavaan lisättäväksi mainintaa liito-oravan kulkuyhteyden huomioimisesta. Lisäksi vastustettiin Y-korttelialueen laajentumista Koivurannan puistoalueen suuntaan ja toivottiin, että kaavassa osoitettaisiin konkreettisemmin, miten yritystoimintaa voidaan kaava-alueella toteuttaa, ja että päiväkodin huoltoliikenne osoitettaisiin kulkemaan muuta kautta kuin laajennettavan pihan ympäri. Kahdella lausujalla ei ollut kaavaan huomautettavaa.

Tiivistelmät kaikkien osavaiheiden palautteista ja niihin annetut vastineet on kirjattu kaava-aineistoon liitettyyn palauteraporttiin (liite 4).

Ehdotusvaiheen palaute on huomioitu lisäämällä kaavaan suojelumerkintä SKS:n päärakennukselle sekä liito-oravan kulkuyhteyksiä koskeva tekstilisäys puistoalueen merkintään. Tarkistukset ovat vähäisiä ja teknisluonteisia, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 25.4.2014. Neuvottelussa käytiin läpi kaavahankkeen lähtökohtia ja tavoitteita, selvitystarpeita ja mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnosta sekä alustavia maankäytön idealuonnoksia. Viranomaiskommenttien perusteella suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. alueen maiseman ominaispiirteisiin sekä täydennysrakentamisen volyymiin ja alueen rakenteessa väljyyden vaalimiseen esim. avautuvien näkymien osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin kaavoituskatsauksen 2015 mukaan alueen asemakaavaa muutetaan, jotta alueelle olisi mahdollista sijoittaa rakennettujen päiväkodin ja palvelutalon lisäksi uudet koulurakennukset.

Suunnittelun alkuvaiheessa asetettuja tavoitteita ovat:

- täydennysrakentamisen lisärakennusoikeuden tutkiminen ja osoittaminen kaavassa
- alueen eri toimijoita palvelevien joukkoliikenteen, koulukyytien ja pysäköinnin järjestäminen
- lähialueen monipuolisten luonto- ja liikuntapalveluiden kehittäminen
- alueen sisäisten ja keskustan suuntaan johtavien kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen esteettömyystekijät huomioiden sekä
- pienen päivittäistavarakaupan mahdollisen alueelle sijoittumisen tutkiminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet

Viranomaisneuvottelussa 25.4.2014 nousseita tavoitteita/ ohjeistuksia suunnittelulle ovat:

- pitkien ja yhtenäisten rakennusmassojen välttäminen
- uuden rakentamisen sijoittelussa olisi suotavaa pyrkiä huomioimaan rakennuskannan nykyinen koordinaatisto
- arvokkaiden maisematekijöiden huomioiminen sekä
- suljettujen piha-alueiden välttäminen.

Lasten ja nuorten Pieksämäki – hyvinvointisuunnitelmassa 2014-2017 esitettyjen liikuntapalveluiden kehittämistarpeet ovat lisäksi:

- koulujen ja muiden julkisten liikuntatilojen tulee olla käytettävissä jokaisena viikonpäivänä lasten ja nuorten liikuntaharrastuksiin
- koulupihoja on kehitettävä ns. lähiliikuntamallilla sekä
- Hiekanpään liikuntapaikan rakentaminen suunnitelmallisesti.

Prosessin aikana ovat tulleet lisäksi esiin seuraavat tavoitteet:

- liikuntatilojen lisätilarapeista johtuen urheilutalon laajennuksen tutkiminen ja mahdollistaminen
- pallokentän olosuhteiden parantaminen ja
- asuinrakentamisen tutkiminen Karjalankadun varteen
- (puisto)muuntamoiden sijoittaminen alueelle
- maston sijoittaminen alueelle
- alueen pysäköintiratkaisujen kehittämisen (pysäköintipaikkojen lisäämisen) tarve
- jätevedenpumppaamolle ja rannan sekä urheilutalon käyttäjiä palvelevalle pysäköintialueelle johtavan katuyhteyden tarve sekä
- joustavuus uusien rakennusten tarkemman ratkaisun vaihtoehtojen suhteen.

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

Suunnittelutyö aloitettiin alkuvuodesta 2014 nykytilan analyysien ja idealuonnosten laatimisella. Kolmessa laaditussa idealuonnosvaihtoehdossa tutkittiin yläkoulun ja muiden oppilaitosrakennusten sijoittumista ja volyymia sekä niiden liittymistä alueen muuhun rakennuskantaan toimivaksi kokonaisuudeksi. Lisäksi oleellista oli tutkia jo alkuvaiheessa suunnitteluprosessia alueen saavutettavuutta eri liikennevälineillä ja tiedostaa niiden tarpeet. Yhtenäistä idealuonnoksilla oli, että

joukkoliikenteen ja koulukyytien järjestäminen tapahtui Huvilakadun läheisyydestä ja korttelialueilla pyrittiin hillitsemään ajoneuvoliikennettä.

Kuva 17. Otteita idealuonnosvaihtoehdoista.



Hiekanpään alueen uuden oppimisympäristön suunnittelukilpailu järjestettiin kesällä 2014. Kilpailun voittajatyöksi valikoitui Lundén Architecture Oy:n laatima suunnitelma. Suunnitelmassa painottuivat mm. yhteisöllisyys, uudenlaisten oppimisympäristöjen luominen ja rakennusten tilojen monikäyttöisyyden ja muunneltavuuden vaaliminen.



Kuva 18. Ote kilpailutyöstä (Lundén Architecture Oy).

Lundén Architecture Oy jatkoi koulurakennuksen suunnittelua ja osaltaan myös maankäytön viitesuunnittelua vuosina 2015 ja 2016, jona aikana suunnitteluratkaisu muuttui merkittävästi kilpailutyössä esitetystä. Kaavaluonnoksen laatiminen aloitettiin muuttuneeseen suunnitteluratkaisuun pohjautuen. Myöhemmin vuoden 2016 kuluessa kaupunginvaltuusto päätti hylätä yläkoulu-rakennusta varten laaditut suunnitelmat ja perustaa erillisen toimikunnan hakemaan vielä ratkaisuvaihtoehtoja.

Asemakaavan laatimista jatkettiin alueen eri toimijoiden (mukaan lukien potentiaaliset tulevat toimijat) rakennusoikeutta ja alueen jäsentelyä koskien esiin tuomat tavoitteet huomioon ottaen. Uudeksi tavoitteeksi asetettiin kuitenkin joustavuus: sovittu tilaohjelman ja rakennusoikeuden tarkempaa jakautumista eri rakennusmassoihin tullaan tutkimaan tarkemmin uudelleen käynnistyvän rakennussuunnittelun yhteydessä, ja asemakaavan halutaan mahdollistavan vielä useampien erilaisten massoitelluratkaisujen tarkemman tutkimisen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustan kaupunginosan korttelit 593-1-25, 593-1-29, 593-1-30, 593-1-31 ja 593-1-32 sekä katu-, puisto- ja pysäköimisaluetta. Noin 45 hehtaarin laajuisella asemakaavalla mahdollistetaan suunnittelualueen kehittäminen ihmisen koko elämänkaaren huomioivana, eri ikä- ja väestöryhmille toisiaan tukevia toimintoja ja palveluja tarjoavana kokonaisuutena.

5.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
Y	24711	10000	0,40
Y-3	23381	8000	0,34
YOS	62852	24000	0,38
YU	21456	9400	0,44
YU-1	3162	2100	0,66
LPA	4124	-	-
LP	2644	-	-
VP	23478	-	-
VU	12319	-	-
P	125207	-	-
PI	13667	-	-
i	1085	-	-
E	89999	-	-
Katualue	48814	-	-
yht.	456902	53500	0,12

kaavaehdotus	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e =
Y	51298	17500	0,34
YO	15890	6000	0,38
YOS	61800	24000	0,39
YU	18287	11000	0,60
AK	6175	5000	0,81
AL	4492	4000	0,89
LPA	25310	-	-
ET	459	-	-
EMT	342	-	-
VL	63456	-	-
VP	45174	-	-
VU	14098	8000	0,57
VV	15240	-	-
W	11815	-	-
Katualue	51966	-	-
Alue, jolta kaava kumotaan	71099	-	-
yht.	456902	75500	0,17

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen sekä syntyvän ympäristöllisen kokonaisuuden viihtyisyys. Kaava edellyttää myös alueen uudisrakentamisen toteuttamista kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella, ympäröivän rakennetun ympäristön huomioivalla tavalla. Yleismääräyksiin sisältyy useita kaupunkiympäristön laatua ja turvallisuutta koskevia määräyksiä, joiden mukainen toteutus tukee ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Kahdelle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Vaikka kaavassa ei määrätä korttelin 25 rakennusten sijoittumista tarkemmin rakennusalarajoin, on tavoitteet ja niiden toteuttamisen velvoite kirjattu kaavan yleismääräykseen. Yleismääräyksessä edellytetään myös ajallisesti kestävien vaihtoehtojen suosimista rakennusmateriaaleja valittaessa ja rakentamattomien tontinosien istuttamista tai pitämistä luonnonmukaisena, kuitenkin huolitellussa kunnossa.

Maiseman ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto edellytetään säilytettävän mahdollisimman hyvin. Samoin edellytetään kaavassa säilyttäviä toimia liito-oravan elinolosuhteiden kannalta tärkeän puuston osalla.

Kaava-alueen rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä. Asemakaavan ohella kaava-alueen rakentamista ohjataan myös lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueita yleisesti koskevat yleismääräykset

Kaavassa annettujen yleismääräysten mukaan korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän opetus-, liikunta-, virkistys- ja asuinympäristön muodostamiseen. Rakennusmateriaalien valinnassa suositetaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja. Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoi-keuteen luettavia talousrakennuksia.

Kasvillisuuden osalta yleismääräyksissä määrätään, että rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Lisäksi alueella tulee maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto pyrkiä säilyttämään mahdollisimman hyvin.

Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennoitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Autopaikkoja tulee rakentaa kaava-alueella seuraavasti:

- 1 ap/85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap/150 k-m² opetus- ja sosiaalitoimitilaa ja
- 1 ap/50 k-m² urheilutoimintaa palvelevaa tilaa kohden.

Kortteli 25

Kaavassa kortteliin 25 sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue (Y), opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS) ja autopaikkojen korttelialueita (LPA). Kaavassa korttelialuekohtaisesti osoitettavat rakentamisen suurimmat sallitut kerrosluvut ovat Y-korttelialueella III ja YOS-korttelialueella IV. Rakennusoikeutta Y-korttelialueella on 17000 kerrosneliömetriä ja YOS-korttelialueella 24000 k-m².

Korttelin päärakennukselle (SKS:n vanhustentalo) osoitetaan suojelumerkintä (sr-js2). Rakennuksen alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ja rakennusaikakaudem arkkitehtuurille tunnusomaiset piirteet tulee korjaus-, laajennus- ja muutostöissä säilyttää. Suojelu koskee rakennuksen pääsisäänkäyntijulkisivun arkkitehtonista ilmettä.

Korttelin Huvilakadun ja Pappilantien puoleisille reunoille sijoittuvat autopaikkojen korttelialueet palvelevat yleistä pysäköintiä, mutta pääasiassa kortteliin 25 sijoittuvia kiinteistöjä. Huvilakadun yhteyteen sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle voidaan sijoittaa myös korttelin 29 autopaikkoja. Lisäksi alueelle on lähtökohtaisesti suunniteltu sijoittuvan koko suunnittelualuetta palvelevat joukko- ja saattoliikenteen pysäkit.

Y-korttelialueen eteläosaan on osoitettu nykyisellään päiväkot- ja palvelukoti -rakennusta palveleva pysäköimisalue pysäköimispaikkana (p) ja rakennuksen huoltoliikenteen (h) reitti on osoitettu ohjeellisena kulkemaan uuden Rantatien katuosuuden kautta korttelin itäosasta nykyiselle huoltopihalle. YOS-korttelialueelle ei ole kaavaratkaisussa erikseen osoitettu eri puolille korttialuetta sijoittuvia ja sellaisenaan oletettavasti säilyviä pysäköinti- ja huoltoliikenteen alueita.

Korttelin halki pohjois-eteläsuuntaisesti runkovesilinja on osoitettu kaavassa johtoa varten varatulla osa-aluemerkinnällä. Sekä YOS että Y-korttelialueille on kummallekin osoitettu myös et-merkinnöin alueen osan rajaukset muuntamoita varten. Muuntamoille johtavat 20kV:n maakaapelit on osoitettu maanalaisen johdon merkinnöin. (Nykyistä kaapelilinjaa joudutaan korttelin uusien rakennusten tieltä siirtämään korttelialueen ulkopuolelle kevyen liikenteen reitin uutta linjausta vastaavasti.)

Y-korttelialueen eteläosaan on ohjeellisena osoitettu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelialueen hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule).

Yleismääräyksissä määrätään, että korttelin 25 osalla on kiinnitettävä huomiota kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvaan, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokkaaseen kirkon mäen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Pieksänjärven väliseen näkymääkseliin.

Kortteli 29

Asemakaavaratkaisussa kortteliin 29 sijoittuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä kolme autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Suurin sallittu kerros-luku YO- ja YU-korttelialueilla on II ja AL-korttelialueella IV. Rakennusoikeutta YO-korttelialueella on 6000 kerrosneliometriä, YU-korttelialueella 11000 k-m² ja AL-korttelialueella 4000 k-m².

AL-korttelialueella rakennusala on osoitettu Huvikatujen ja Karjalankadun puoleisiin osiin korttelia. Lisäksi rakennus tai rakennukset tulee rakentaa em. katujen puoleisiin rakennusaloihin kiinni (nuolimerkintä). Katualueisiin rajautuvia osia YO-korttelialueesta on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi.

YU-korttelialueella urheilutalon rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä (sr-js). Suojelumääräyksen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suojelu koskee rakennuksen pääsisäänkäyntijulkisivun arkkitehtonista ilmettä. Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen laajentaminen ja korottaminen muilla kuin pääjulkisivun puolella on sallittua. Urheilutalon länsipuolelle on osoitettu alueen osa, joka tulee käsitellä aukiomaisena.

Kortteliin sijoittuvat autopaikkojen korttelialueet palvelevat alueen yleistä pysäköintiä, mutta pääasiassa kortteleihin 29 ja 25 sijoittuvia kiinteistöjä. Kortteliin sijoittuvat maanalaiset johdot on huomioitu kaavassa omilla osa-aluemerkinnöillään.

Pohjois-eteläsuuntaisesti korttelin läpi Karjalankadulta Rantatielle mutkitellen ja useita toimintoja yhdistämään on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Huvilakadun katualueeseen rajautuville korttelin sivuille sekä liittymien läheisyyteen on kaavassa osoitettu kohdat, joista ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kortteli 30

Kortteli 30 on osoitettu kaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle on osoitettu Karjalankadun puoleiseen osaan korttelia kaksi rakennusalaa, joissa kummassakin rakennusten tulee sijoittua kiinni kadun puoleiseen sivuun rakennusalaa. Korttelialueen rakennusoikeus on 5000 k-m² ja suurin sallittu kerros-luku korttelialueella on IV.

Kortteli 31

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva kortteli 28 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelialueen sisälle on osoitettu rakennusala, jolla rakennusoikeutta on 500 k-m². Ajo korttelialueelle tapahtuu Pappilantien katualueen jatkeena osoitetun ajoyhteyden (ajo) kautta. Korttelialueen eteläosaan sijoittuu pieni osa liito-orava-alueena säilytettävää aluetta (sl), jossa luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Puustoa tulee alueella hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä lajin liikkumisen ja ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään.

Kortteli 32

Kortteli 32 on Pappilantien varteen sijoittuva korttelin 25 eri toimijoiden yhteiseen käyttöön tarkoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA).

5.3.2 Muut alueet

Viheralueet (VL, VP)

Korttelin 25 ja Pieksänjärven väliin sijoittuva Koivurannan puisto on osoitettu kaavassa pääosin lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen sisälle sijoittuu merkittävän laajuinen tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa (sl). Alueen luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Puustoa tulee hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä lajin liikkumisen ja ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään. Liito-orava-alue jatkuu kaava-alueen pohjoispuolelle Pappilan rantapuiston suuntaan.

Koivurannan puiston alue muuttuu etelämpänä lähivirkistysalueen kaavamerkinnästä puistoksi (VP-1). Puisto jatkuu leveänä rannan suuntaisena viheryhteytenä etelään yhdistyen Rantapuistoon, jossa VP-alue rajautuu korttelialueisiin sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU) ja kaavassa esteettömäksi uimaranta-alueeksi (VV/est-1) osoitettuun Hiekanpään uimarannan alueeseen. VP-1 –merkinnän koskemalla alueella tulee puustoa hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet laajempiin viher-alueisiin turvataan.

Rantapuiston ja Koivurannan puistojen alueille sijoittuville VL- VP- ja VU-alueille on kaavaratkaisussa osoitettu alueen sisäisen liikkumisen ja ympäröivään liikenneverkkoon linkittymisen kannalta oleelliset kevyttä liikennettä palvelevat reitit joko jalankululle ja pyöräilylle varatuilla alueen osa merkinnöillä (pp tai pp/h) tai ulkoilureittimerkinnöillä (u). Lisäksi Pappilantien katualueen jatkeeksi, VL-alueelle on osoitettu nykyiselläänkin toimiva ajoyhteys (ajo) Pieksänjärven suuntaan.

Korttelin 25 eteläosan vastaisella sivulla on puistoalueelle (VP) osoitettu kaavassa alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule).

Uimaranta- (VV) sekä urheilu- ja virkistysalueet (VU)

Hiekanpään uimaranta-aluetta (VV) koskee myös esteettömyysaiheinen merkintätarkennus (/est-1). Aluetta koskevien ratkaisujen toteutuksessa otetaan huomioon esteettömyyden periaatteet siten, että myös toimintarajoitteisilla henkilöillä on mahdollisuus päästä uimaan jossakin kohden rantaa.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) on osoitettu rakennusoikeutta 8000 k-m² pallokentän kattamista tai palloiluhallin rakentamista varten. Alueen eteläreunaan on lisäksi osoitettu aluetta palveleva pysäköimispaikka (p).

Katualueet

Kaavan katualueista (valkoiset alueet) muille kuin Huvilakadulle ei ole osoitettu kadunnimen lisäksi muita merkintöjä. Huvilakadulla on osalle katualueen länsiraunaa osoitettu merkinnöin säilytettäviä tai istutettavia puurivejä. Kaavassa kokonaan uutta katualuetta on Rantatien jatke kaava-alueen länsipuolelta kaava-alueelle ja kortteleiden 25 ja 29 väliin ja edelleen korttelin 29 pohjoisraunan LPA-alueelle. Lisäksi Pappilantie on osoitettu jatkumaan korttelin 25 koillis-/itäpuolelle. Huvilakadun ja Opintien katualueiden rajauksiin on tehty pieniä muutoksia ajantasa-asemakaavaan verrattuna.

Muut aluevaraukset

YO-korttelialueen pohjoispuolelle sijoittuva jäteveden pumpptaamo on osoitettu kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET). ET-aluetta ympäröi pieni lähivirkistysalue. Korttelin 25 itäpuolelle osoitetaan mastoalue tietoliikennemastoa varten (EMT).

Osa ajantasa-asemaakaavassa osoitetusta Pieksänjärven rannan läheisyyteen sijoittuvasta puis-toalueesta osoitetaan kaavassa veden pinnan nykyistä korkotasoa mukaillen vesialueeksi (W).

5.3.3 Alue, jonka osalta kaava kumotaan

Kaavassa on osoitettu alue, jolta kaavan vahvistumisen myötä asemakaava kumotaan. Ajantasa-asemakaavassa erityisalueeksi osoitettu ja pitkälle Pieksänjärveen sijoittuva alue on osoitettu kaavassa punaisella rastimerkinnällä.

Kumottavaa kaava-aluetta ympäröivät osat Pieksänjärveä ovat ennestään asemakaavoittamaton aluetta, joten kumottavan kaavan alue yhdistyy tai palautuu luontevasti osaksi asemakaavoittamatonta järvioluetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan toteutuessa Pieksämäen keskusta-alueelle saadaan uusia koulu- ja oppilaitostiloja, joiden myötä ko. palvelut paranevat ja monipuolistuvat. Koulu- ja oppilaitostoinnot keskittyvät aiempaa voimakkaammin Hiekanpään alueelle, mikä osaltaan tuo synergiaetuja, mutta toisaalta vaikuttaa heikentävästi koulu- ja opiskelupalvelujen saavutettavuuteen niiden asukkaiden osalta, joiden lähiympäristössä toiminnot aiemmin ovat sijainneet.

Kaavassa edellytetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja viihtyisän ympäristön muodostamista ja korttelin 25 toteutuksen sovittamista viereisen kirkonmäen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä maisemallisiin arvoihin. Lisäksi edellytetään kestävien materiaalien suosimista rakennusmateriaaleja valittaessa. Näiden vaatimusten voidaan toteutuessaan arvioida vaikuttavan voimakkaan positiivisesti kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukkaiden ja toimijoiden elin- ja toimintaympäristön laatuun.

Alueen pysäköintipaikat lisääntyvät. Autoilijat kokevat tämän todennäköisesti toimintaympäristöä ja ympäristön tarjoamaa palvelutasoa parantavana, mutta autottomat alueen toimijat ja käyttäjät puolestaan elin- ja toimintaympäristöä heikentävänä tekijänä.

Urheilutalon laajennus mahdollistaa alueelle aiempaa monipuolisemmat liikuntapalvelut.

Kaava-alueen eteläreunaan Karjalankadun itäpäähän (syntyvä kortteli 30) mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen ja Karjalankadun ja Huvilakadun kulmaan (kortteli 29) asuin-, liike- ja toimitalojen rakentaminen. Karjalankadun eteläpuoli on ennestään toteutunut asuinkerrostalojen alueena, joten muutos vain täydentää vähäisellä määrin alueen asuinmahdollisuuksia. Korttelissa 29 uusi rakentaminen edellyttää tontilla sijaitsevan, vuokrattuna olevan asuinrakennuksen purkamista. Muilta osin vaikutus aiempien asukkaiden elinympäristöön ei ole merkittävä.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen uusi rakentaminen tuo alueelle jonkin verran uusia käyttäjiä ja muuttaa ennestään pinnoittamatonta aluetta rakentamisen ja mahdollisen piha-alueiden pinnoittamisen vuoksi nykyistä suuremmalta osin vettä läpäisemättömäksi.

Käyttäjien lisääntyminen vaikuttaa tarkastelualueen liikenteen ja energiankulutuksen kautta välillisesti ilmaan ja ilmastoon, mutta koko Pieksämäen kaupungin liikennesuoritteen tai energiankulutuksen tasolla voidaan arvioida muutoksen vaikutuksen olevan vähäinen tai uuden rakennuskannan myötä jopa aiempaa pienempi.

Sen sijaan alueen sade- yms. hulevesien hallintaan rakentamisen vaikutus on merkittävä. Hulevesien hallinta ja viivyttäminen tonteilla on otettava huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Pieksänjärveä koskevan alueen asemakaavan kumoamisella ei ole vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tiivistyvä ja täydentyvä rakentaminen edellyttää rakennusalueilla nykyisin sijaitsevan puuston kaatamista. Jonkin verran metsäistä aluetta muuttuu rakennetuksi alueeksi ihmisen muovaaminen pihoineen, ja Rantapuistossa nykyistä nurmipintaista puistoaluetta otetaan urheilutoimintojen käyttöön (uudet tenniskentät). Pääosa Rantapuiston ja Koivurannan puiston viheralueista säilyy kuitenkin ennallaan. Kaavamerkinnöin on osoitettu Koivurannan puistosta liito-oravan kannalta tärkeät ja siksi säilytettävät alueen osat, joilla puustoa tulee hoitaa lajin elinolosuhteiden huomioon ottaen ja luonnonympäristöä tulee muutoinkin erityisesti vaalia eikä siihen liittyviä arvoja saa hävittää. Myös Rantapuiston alueella turvataan liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta tärkeiden latvusyhteyksien muodostuminen ja säilyminen.

Kaavalla edellytetään puurivien istuttamista Karjalankadun ja Huvilakadun varsiin. Toteutusvaiheessa myös korttelialueille istutetaan uusia istutuksia.

Alueella ei ole tavattu suojeltavia tai muutoin huomionarvoisia kasvilajeja, joiden säilymiseen kaavan toteutumisella olisi merkitystä. Alueella ei sijaitse myöskään merkittäviä luonnonvaroja.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue on kokonaisuudessaan ennestään rakentuneessa yhdyskuntarakenteessa, joka kaavan toteutuessa hieman tiivistyy ja täydentyy.

Alueen uuden rakennuskannan toteuttaminen edellyttää alueen katuverkon ja muiden kulkuyhteyksien täydentämistä ja rakennusten liittämistä kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaikesta tästä aiheutuu yhdyskuntataloudellisia kustannusvaikutuksia.

Uusien rakennusten lämmitys ja muu energiankulutus lisää alueen energiankulutusta, mutta uusien rakennusten voidaan olettaa toteutuvan ns. lähes-nollaenergiatason rakennuksina (vrt. lähes nollaenergiarakentamista koskeva EU-direktiivi ja sen kansalliseen implementointiin liittyvä uusi lainsäädäntö).

Alueen keskeisestä sijainnista ja hyvästä saavutettavuudesta huolimatta suurimman osan oppilaitosten opettajista ja alueen muista työntekijöistä, ammatillisen opetuksen opiskelijoista ja urheilualueen toimintojen käyttäjistä voidaan olettaa kulkevan alueelle autolla. Tämä aiheuttaa kaava-alueelle suuren pysäköintipaikkojen tarpeen. Uusiin rakennuksiin sijoittuu myös toimintoja, jotka edellyttävät huoltoajoa, josta johtuen alueelle joudutaan toteuttamaan uusia katuyhteyksiä. Liikenteen määrä lisääntyy. Koska liikenne painottuu voimakkaasti aamun ja iltapäivän hetkiin opiskelupäivän alkaessa ja päättyessä, on vaarana, että pysäköintialueilta purkautuva liikenne hetkellisesti ruuhkauttaa liittymiä LPA-alueilta kokoojakaduille. Varsinaisen katuverkon toimivuuteen tai mitoitusarpeisiin alueen liikennemäärillä ei kokonaisuudessaan kuitenkaan ole vaikutusta.

Alueen pysäköinnistä mahdollisimman suuri osa on pyritty osoittamaan olemassa olevien katuyhteyksien (Huvilakatu, Karjalankatu) varsille sijoittuville pysäköintialueilla (LPA), mutta uutta pysäköintiä sijoittuu myös Pappilankadun päästä etelään johtavan huoltoyhteyttä varten tarvittavan katualueen varteen sekä jätevedenpumppaamon ja Urheilutalon väliselle alueelle.

Kaava-alueelle sijoittuu kaiken kaikkiaan lähes 1000 autopaikkaa. Näistä uusien asuin/asuin- ja liiketonttien yhteyteen sijoittuu arviolta 147 paikkaa ja uusille LPA-alueille 300 paikkaa. Nykyisille pysäköintialueilla mahdollisine ko. alueille mahtuvine laajennuksineen on mahdollista sijoittaa arviolta 527 paikkaa, joista lähes kaikki ovat jo nykyisinkin toteutuneet.

Autopaikkojen määrä suhteessa alueen keskeiseen sijaintiin ja hyvään saavutettavuuteen on runsas. Toteutuessaan näin runsas autopaikkojen tarjonta todennäköisesti lisää autoilun kulkumuu- to-osuutta alueelle suuntautuvassa liikenteessä. Vaikka jalankulun ja pyöräilyn reittien jatkuvuus ja turvallisuus on pyritty asemakaavassa huomioimaan, pysäköintialueiden tuominen kortteleiden Rantapuiston ja Koivurannan puiston puoleisille alueille heikentää alueen jalankulku-, pyöräily- ja

virkestysreittien turvallisuutta. Pappilankadun kautta kulkeva oppilaitosten huolto- ja pysäköinti-liikenne saattaa pahimmillaan lisätä myös kaava-alueen pohjoispuolisen asuinalueen kautta kulkevaa ajoneuvomäärää, vaikka pääajoreitti pyrittäisiinkin opastein osoittamaan Pappilankadulle.

Liittymäkieltomerkinnoin on estetty liittymien toteutuminen kohtiin, joissa se saattaisi olla riskialtista joko liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai molempien kannalta.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen antaa mahdollisuuksia tuoda alueelle mielenkiintoista uutta arkkitehtuuria, mutta toisaalta erityisiä arkkitehtonisia ratkaisuja ei kaavassa edellytetä.

Karjalankadun nykyisin urheilualueen suuntaan hyvin avointa ja tilallisesti hahmottumatonta katuja rajaamaan saadaan rakennuksia ja puurivi. Samoin Huvilakadun varteen on kaavassa osoitettu istutettavaksi puurivi, joka toteutuessaan rajaa osaltaan leveää katutilaa ja siten parantaa kaupunkikuvaa. Toisaalta suuria alueita varataan pysäköintialueiksi. Laajojen pysäköintialueiden negatiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan voidaan pienentää jäsentämällä ne runsain puustutuksin ja pinnoittamalla ne asfaltin sijaan nurmikivin.

Kaava mahdollistaa nykyisen tekonurmikentän kattamisen tai sen tilalle toteutettavan kuplahallin rakentamisen. Toteutuessaan hallirakennus vaikuttaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaan ja näkymiin niin Karjalankadulta puiston suuntaan kuin päinvastoin: nykyinen avoin näkymä sulkeutuu, eikä Karjalankadulta enää avaudu näkymiä suoraan uimarannalle ja järven suuntaan. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katunäkymään on tutkittu 3D-mallinnuksen avulla.



Kuva 19. Aluenäkymä Karjalankadun kohdalta kentän kattamisen vaikutuksia havainnollistavasta mallinnuksesta



Kuva 20. Katunäkymä Karjalankadun kohdalta kentän kattamisen vaikutuksia havainnollistavasta mallinnuksesta

Korttelissa 25 uusi rakentaminen tulee sijoittumaan Kirkkopalvelujen nykyisen alueen ja päiväkodin väliselle alueelle. Rakentamisen kerrosmäärä on rajattu kolmeen, jotta uudesta rakennuksesta ei muodostu korkeudeltaan voimakkaasti maisemasta erottuvaa maamerkkiä kirkonmäeltä suunnittelualan ja Pieksänjärven suuntaan katsottaessa tai ettei se toisaalta kilpaile kirkon kanssa maisemallisesta huomiosta katunäkymässä Huvilakadun pohjoisesta saavuttaessa. Järven rannat säilyvät viheralueina, järven rantamaisemaan kaavan toteutuminen ei siis tuo muutosta.

Kaava mahdollistaa kaava-alueen nykyisen rakennuskannan säilymisen ennallaan lukuun ottamatta yksittäistä Karjalankadun ja Huvilakadun kulmassa sijaitsevaa asuinpientaloa, joka todennäköisesti poistuu kaavan toteutuessa uuden rakentamisen tieltä.

Kaavalla asetetaan Urheilutalolle suojelumerkintä, joka koskee pääsisäänkäyntijulkisivun arkkitehtonisten ominaispiirteiden säilyttämistä. Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen laajentaminen muiden kuin pääjulkisivun puolella on mahdollista ja rakennusoikeuskin antaa tähän mahdollisuuden.

Korttelissa 25 sijaitsevalla SKS:n vanhustentalolla on rakennusinventoinnissa todettu olevan arvoa 1950-60-luvun arkkitehtuurin edustajana sekä paikallisena vanhustenhoidon ja sosiaalialan koulutuksen paikkana. Myös tälle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä, joka koskee pääsisäänkäyntijulkisivun tunnusomaisten piirteiden säilyttämistä. Rakennusta ei saa purkaa.

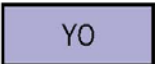
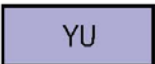
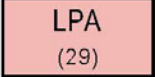
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämään ja toimivan kilpailun kehittymiseen

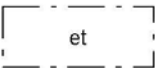
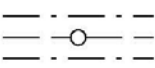
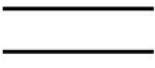
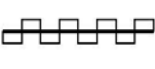
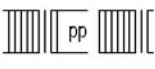
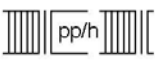
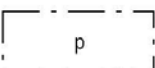
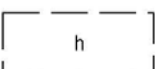
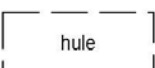
Alueen oppilaitoksista valmistuvat opiskelijat tuovat osaltaan työvoimaan alueen yrityksille. Alueen liikuntamahdollisuuksien ja -palvelujen parantuminen mahdollistaa myös urheiluun ja liikuntaan liittyvän elinkeinotoiminnan kehittämisen.

Alueen laajenevat ja monipuolistuvat toiminnot ja urheilutalon laajeneminen tuovat alueelle uusia käyttäjiä ja elinkeinoelämän (mm. ravintola-/kahvilapalvelut) mahdollisuuksia. Pieni positiivinen muutos alueen käyttäjämäärien lisääntymisestä voi seurata myös kaupungin ydinkeskustan elinkeinoelämälle. Korttelin 29 asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa asumisen lisäksi myös pienimuotoista kaupallista toimintaa tai toimistotiloja. Pääosassa kaava-alueen kehittämisessä ovat kuitenkin julkiset palvelut. Toimitila- tai yrityspotentiaalinäkökulmasta vaikutukset kaupungin elinkeinoelämään ja sen kilpailun kehittymiseen jäävät siten kuitenkin suunnittelualan kokoon nähden todennäköisesti melko vähäisiksi.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

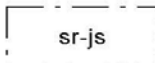
Alla on esitetty kaavaan liittyvät asemakaavamerkinnot ja –määräykset sellaisina, kuin ne on kaavakartalla esitetty.

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Lähivirkistysalue.
	Puisto. Alueen puustoa tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikuttamisen kannalta tärkeät latvusyhteydet laajempiin viheralueisiin turvataan.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Esteetön uimaranta-alue. Alueen ratkaisujen toteutuksessa otetaan huomioon esteettömyyden periaatteet siten, että myös toimintarajoitteisilla henkilöillä on mahdollisuus päästä uimaan jossakin kohden rantaa.
	Vesialue.
	Alue, jolta kaava kumotaan.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.

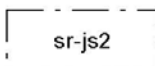
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
1	Kaupunginosan numero.
25	Korttelin numero.
10	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
HUVILAKATU	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
17 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Muuntamon rakennusala.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katu
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.



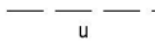
Aukiomaisesti käsiteltävä alueen osa.



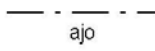
Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus/rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suojelu koskee rakennuksen pääsisäänkäyntijulkisivun arkkitehtonista ilmettä. Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen laajentaminen ja korottaminen muilla kuin pääjulkisivun puolella on sallittua.



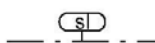
Suojeltava rakennus. Paikallisesti arvokas rakennus, jonka käyttötarkoitukselle ja rakennusaikakauden arkkitehtuurille tunnusomaiset piirteet tulee korjaus-, laajennus- ja muutostöissä säilyttää. Suojelu koskee rakennuksen pääsisäänkäyntijulkisivun arkkitehtonista ilmettä.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



Tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa. Alueen luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Puustoa tulee hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä liikkumisen ja ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään.



Säilytettävä/ istutettava puurivi.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelin 25 suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvaan, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokkaaseen kirkonmäen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä sen ja Pieksänjärven väliseen näkymäakseliin. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän opetus-, liikunta-, virkistys- ja asuinympäristön muodostamiseen.

Rakennusmateriaalien valinnassa suositetaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja. Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talusrakennuksia.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.

Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennoitava puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Korttelien 25 ja 29 pysäköintiä voidaan toteuttaa kaavassa osoitetuilla LPA-alueilla.

Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap/85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap/150 k-m² opetus- ja sosiaalityötilaa ja
- 1 ap/50 k-m² urheilutoimintaa palvelevaa tilaa kohden.

5.6 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.

Esteettömän uimarannan suunnittelussa ja toteutuksessa on suositeltavaa noudattaa esim. ns. SuRaKu-ohjekorteissa sekä erilaisissa esteettömän ympäristön suunnittelua koskevissa julkaisuissa ja internet-sivustoilla esteettömän ympäristön mitoituksesta, materiaaleista, kalusteista, äänimaailmasta ja valaistuksesta annettuja ohjeita.