

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos

Kaavaehdotuksen selostus 27.9.2016



Pieksämäen kaupunki

Vireilletulo: 24.6.2015

Tekninen lautakunta: 78 § 12.10.2016

Kaupunginhallitus: 219 § 13.12.2016

Kaupunginvaltuusto: 86 § 20.12.2016

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Asemakaavakartta	5
1.3 Kaavan tarkoitus	6
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.3 Luonnonympäristö	7
3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva	7
3.3.2 Pinnanmuodot	7
3.3.3 Maaperä, rakennettavuus	8
3.3.4 Kasvillisuus	8
3.3.5 Vesistöt	8
3.3.6 Luonnonsuojelu	8
3.4 Rakennettu ympäristö	8
3.5 Yhdyskuntarakenne	8
3.5.1 Väestö	8
3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	8
3.5.3 Palvelut	8
3.5.4 Liikenne	8
3.5.5 Muinaisjäännökset	8
3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto	9
3.6 Maanomistus	9
3.7 Suunnittelutilanne	10
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1 Alustavat tavoitteet	13
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	16
4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen	16
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
5 KAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet	19
5.1.3 Tonttijako	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20

5.3 Kaavan vaikutukset	20
5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	20
5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	21
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	23
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen	23
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	23
5.7 Nimistö	23
6 KAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 3 Länsiväylän kaupalliset palvelut, nykytilanne

LIITE 4 Seurantalomake

LIITE 5 Tonttijako

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Vehkarinne 593-402-14-116, tonttia 593-4-53-1 ja osaa 4. kaupunginosan puisto- ja katualueesta (osaa tiloista Kivilaakso 593-402-15-110, Tienristi 593-402-3-56 ja Pajula 593-402-15-2).

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 4. kaupunginosan kortteli 53 ja osa korttelista 59 sekä katualuetta.

Kaavan nimi: Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos

Kaavan laatija: Pieksämäen kaupunki / maankäyttö

Yhteyshenkilöt:

kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223

sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597

sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

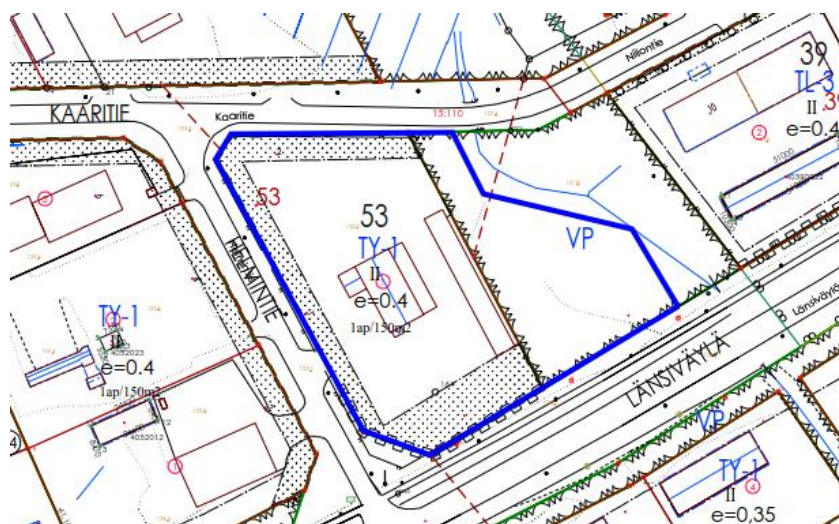
PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutokset laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajaman länsipuolelle, noin 2,4 kilometriä ydinkeskustasta lounaaseen. Helmintie 1 suunnittelualue rajautuu etelä-, länsi- ja pohjoispuolelta katualueisiin Länsiväylä - Helmintie - Kaartie ja itäpuolelta puistoalueeseen.

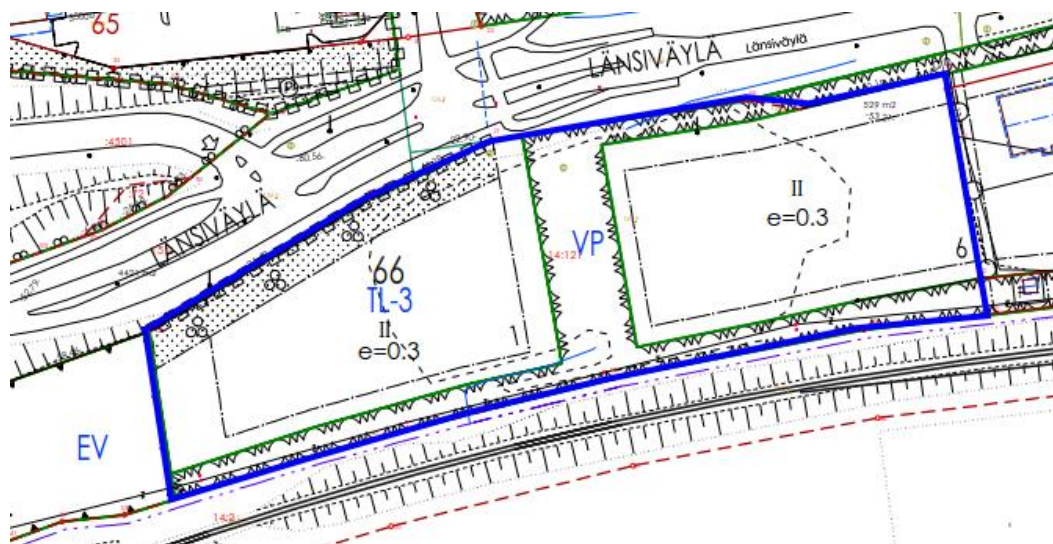
Helmintie 1 kaava-alueen pinta-ala on noin 1,35 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus – Helmintie 1

Länsiväylä 34 suunnittelualue rajautuu idästä teollisuus- ja liikerakennusten alueeseen, etelässä Pieksämäki – Jyväskylä rautatiehen, lännessä Suonenjoentien suojaviheralueeseen ja pohjoisessa Länsiväylään.

Länsiväylä 34 kaava-alueen pinta-ala on noin 1,97 hehtaaria.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus – Länsiväylä 34

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 27.9.2016 päivättyjä asemakaavaehdotusvaihtoehtoja.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on muodostaa Länsiväylän varressa oleville alueille liikerakennusten korttelialueet. Helmintie 1 tonttia pyritään laajentamaan ja Länsiväylä 34 erilliset korttelialueet yhdistämään. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin. Kaavassa huomioidaan strategisessa osayleiskaavassa osoitetut, aluetta koskevat suunnittelu määräykset.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan laatimiseksi Länsiväylä 34 maanomistajat 15.10.2015 ja Helmintie 1 vuokramies 26.10.2015.
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 10.2.2016 § 12.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 4.3.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 4.3.2016 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Ajankohtaista.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 27.6.2016.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 4.3.2016 – 4.4.2016 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta 78 § 12.10.2016
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 24.10.2016 – 25.11.2016
- Kaupunginhallitus 219 § 13.12.2016
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §) 86 § 20.12.2016

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Helmintie 1

Suunnittelualue on n. 2,4 km päässä Pieksämäen ydinkeskustasta. Alue sijaitsee Länsiväylän, Helmintien ja Kaaritien rajaamalla alueella. Alueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu teollisuushalli, joka on saneerattu vuonna 2015 rautakaupan myymälä- ja varastotilaksi. Lisäksi piha-alueelle on rakennettu uusi varastokatos.



Kuva 3: Helmintie 1 ennen teollisuushallin saneerausta rautakaupaksi (kuva 2012).

Länsiväylä 34

Suunnittelualue sijoittuu n. 3 km päähän Pieksämäen ydinkeskustasta Länsiväylän ja Pieksämäki – Jyväskylä rautatien väliselle alueelle. Alue on tasattu ja rakentamaton.



Kuva 4. Länsiväylä 34 alue (kuva 2012).

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Helmintie 1 alueen ympäristö on saneerattu kokonaisuudessaan vuoden 2015 aikana. Vanhan teollisuusrakennuksen ympäristön puusto on poistettu ja tilalle on rakennettu varasto- ja pysäköintialuetta. Tontin itä puolella oleva viheralue on luonnontilainen. Viheralueen poikki kulkee Turruinpuro, joka jää suunnittelualueen ulkopuolelle.

Länsiväylä 34:n alue on tasattu rakentamista varten. Alue on avoin kasvillisuudesta.

3.3.2 Pinnanmuodot

Helmintien suunnittelualue on tasainen, korkeusasema on n. +123 m meren pinnan yläpuolella (mpy). Länsiväylän suunnittelualueen taso on + 126 – 127 mmpy. Lähimmän vesistön Vehkalampi keskiveden pinta on +119,9 mmpy.

3.3.3 Maaperä, rakennettavuus

Länsiväylän suunnittelualueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Helmintiellä maaperä on hiekkamoreenia ja Turruinpuron läheisyydessä karkeaa hietaa.

3.3.4 Kasvillisuus

Helmintien alue on lähes kokonaan rakennettua aluetta. Luonnontilaista aluetta on vain Turruinpuron läheisyydessä. Länsiväylällä kasvillisuutta on niukasti.

3.3.5 Vesistöt

Lähin vesistö on Vehkalampi, joka on n. 350 - 450 metrin päässä suunnittelualueista.

3.3.6 Luonnonsuojelu

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole luonnonsuojelu- eikä luonnonsuojeluohjelma-alueita. Ympäristöhallinnon ympäristötietojärjestelmän tietokannassa ei ole aiempia tietoja uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymistä.

3.4 Rakennettu ympäristö

Tontilla 53-1 sijaitsee vuonna 1983 rakennettu teollisuushalli, joka on saneerattu vuonna 2015 rautakaupan myymälä- ja varastotilaksi. Lisäksi piha-alueelle on rakennettu uusi varastokatos.

Länsiväylän suunnittelualue on rakentamaton.

3.5 Yhdyskuntarakenne

3.5.1 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Helmitiellä toimii Rautanet Pieksämäki / Ysirauta.

3.5.3 Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole julkisia palveluja. Rautanet Pieksämäki tarjoaa rautakaupan palveluja.

3.5.4 Liikenne

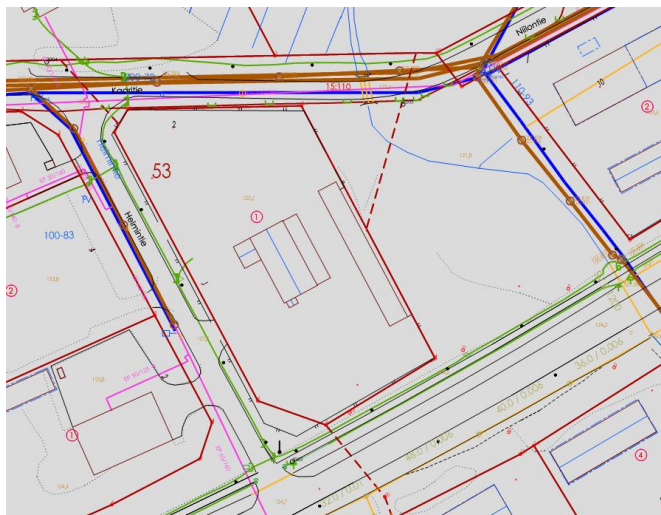
Suunnittelualueet ovat Naarajärven ja keskustan välisen pääväylän (Länsiväylä) varrella, jonka yhteydessä kulkee myös kevyenliikenteen pääväylä. Länsiväylä 34 suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Pieksämäki – Jyväskylä rautatie.

3.5.5 Muinaisjäännökset

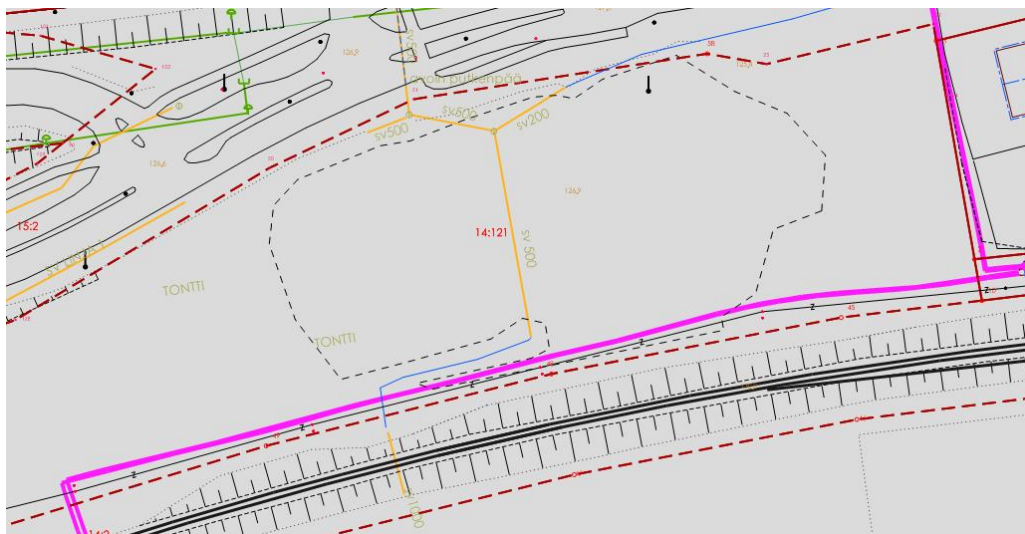
Tiedossa olevien lähteiden mukaan kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä muinaisjäännöksiä.

3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti 53-1 on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkoston. Kaukolämpöputket on rakennettu Helmintielle kuten tietoliikenneverkkokin. Sadevesilinjat on rakennettu Länsiväylälle. Länsiväylän suunnittelualueen poikki kulkee sadevesiputki. Muuta yhdyskuntarakennetta ei suunnittelualueella ole.



Kuva 5. Helmintie 1 suunnittelualueen yhdyskuntatekniikka



Kuva 6. Länsiväylä 34 suunnittelualueen yhdyskuntatekniikka.

3.6 Maanomistus

Helmintie 1 kaava-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki. Tontin 53-1 on vuokrannut Pieksämäen Ysiysi-Rakennus Oy. Länsiväylä 34 suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon maakuntakaavan 4. lokakuuta 2010. Kaava astui samalla voimaan. Kaava on laadittu koko Etelä-Savon maakunnan alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppisiä. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarauksen osalta välillä Lahti-Heinola-Mikkeli. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan muilta osin paitsi seuraavien merkintöjen osalta:

- km 11.42 Pieksämäki, Naiskangas, vähittäiskaupan suuryksikkö
- km 5.40 Juva, Vehmaa, vähittäiskaupan suuryksikkö
- km 8.42 Mikkeli, Itäportti, vähittäiskaupan suuryksikkö
- km 16.42 Savonlinna, Länsiportti, vähittäiskaupan suuryksikkö

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A

Maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavan 9.6.2014, joka käsittelee tuulivoiman sijoittumista Etelä-Savon alueella.

Maakuntahallitus on käynnistänyt Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan 20.8.2014. Keskeisin päivittämisen kohde on luonnonvarojen kestävä käyttö. Kaavaprosessissa tutkitaan mm. turvetuotannon ja vesistöjen virkistyskäytön yhteensovittamista. Luonnonvarojen kestävä käytön lisäksi maakuntakaavan päivitystarpeita on ilmennyt arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemien merkinnöissä, luonnonsuojelualueiden toteuttamistilanteessa, kehittämisperiaatemerkinnöissä sekä mm. yksittäisissä matkailu- ja virkistysmerkinnöissä.

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa (14.12.2015) Länsiväylän alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m².

Yleiskaava

Aluetta on käsitelty Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016.

Strategisessa osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan alue

"Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti."

- Kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue

"Alueelle on sallittua sijoittaa enintään 20 000 k-m² kaupan kerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttö- tarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä."

- Kehitettävä maisemayhteys

"Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin."

- Tärkeä ja / tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve

Asemakaava

Helmintien alueen asemakaava on hyväksytty 19.1.1983 ja Länsiväylän alueen 2.9.1993.

Tontti 53-1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa TY-1 korttelialueeksi. Korttelialueen kaavamääräys: "Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennukseen saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoidon tai laitoksen toiminnan vuoksi alituisesti läsnä olevaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon tonttia kohden. Lisäksi tontille saadaan sijoittaa toimintaan liittyviä toimistotiloja. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Tontille on istutettava puu jokaista alkavaa kerrosalan 150 m² kohti. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5m".

Korttelin 59 ja 66 aluemääräys: "Teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m. Tontille ei saa rakentaa yli 500 m² päivittäistavarakauppaa. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon."

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä 2.

Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007. Rakennusjärjestyksessä on koko entisen Pieksämäen kaupungin hallinnollinen alue asemakaava-alueutta lukuun ottamatta määritelty MRL 16 § 3 mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Käytettävissä olevat selvitykset

Elinkeinot, kauppa ja palvelut

- Etelä-Savon palveluverkkoselvitys, Etelä-Savon maakuntaliitto 1.6.2015

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010

- Varkaus – Pieksämäki –seudun liikenneturvallisuussuunnitelma (Pohjois-Savon ELY-keskus 2010)

- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll, 2014)

Luonto ja eläimistö

- Pieksämäen kaupungin maaperäkartta

Laadittavat selvitykset

Kaavatyo ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin 53-1 vuokramiehellä on tarpeita saada lisää tilaa rautakaupan toiminnoille. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialueeksi, joka pitäisi asemakaavalla muuttaa vastaaman nykyistä käyttötarkoitusta liikerakennusten korttelialueena.

Länsiväylä 34 voimassa olevassa asemakaavassa on kaksi erillistä teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta. Korttelialueet erottaa toisistaan virkistysalue. Tontit ovat liian pieniä liikerakentamisen tarpeisiin. Yhdistämällä erilliset alueet yhtenäiseksi korttelialueeksi, saadaan muodostettua pinta-alaltaan ja rakennusoikeudeltaan riittävä rakennuspaikka liikerakentamiselle.

Pieksämäen kaupalliset palvelut sijoittuvat ydinkeskustaan sekä tilaa vaativan kaupan osalta Länsiväylän varteen. Vapaita liikerakentamisen alueita ei Länsiväylällä tällä hetkellä ole. Asemakaavalla pyritään parantamaan liikerakennuspaikkojen tonttitarjontaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 4.11.2015 § 55 käynnistää asemakaavojen muuttamisen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.3.2016 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin Internet-sivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt selviävät kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin sekä lausuntopyynnöin.

Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana ennakkolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaistahoilta.

Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen vaatiessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muodostaa Länsiväylän varressa oleville alueille liikerakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Helmintie 1 tonttia pyritään laajentamaan ja Länsiväylä 34 erilliset korttelialueet yhdistämään. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin. Alueille sallitaan sellaisten kaupantoimintojen sijoittuminen, jotka eivät merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta www.ymparisto.fi/vat.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kuusi asiakokonaisuutta ovat:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

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. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta

- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen

- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden

- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla

- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta

- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin

- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen

- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa

- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen

- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Etelä-Savon maakuntaliitolla on vireillä 2. vaihemaakuntakaava, jossa Länsiväylän alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä KM. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Esitys suunnittelumääräyksestä

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Esitys kohdekohtaisesta erityismääräyksestä

Länsiväylä km 11.42:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m². Merkinnän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Kaupungin strategiset tavoitteet

Pieksämäen kaupungin strategiset kehittämistavoitteet on määritelty vuodelle 2020:

1. Tasapainoisen kehittämisen mahdollistava vahva talous
2. Työpaikkoja lisäävä elinkeinopolitiikka (Vuoteen 2020 mennessä luodaan 2500 uutta työpaikkaa ja väestön vähentyminen on kääntynyt lieväksi kasvuksi)
3. Kaupungissa on kilpailukykyiset, tehokkaasti tuotetut palvelut.
4. Kaupungin kaupan palvelut ovat niin vetovoimaisia, että niitä käyttävät kaikki itäsuomalaiset. (Kaupunkiin toteutetaan vähintään 100 000 k-m² suuruiset kaupan ja matkailun palvelurakennukset. Investointien työllistävä vaikutus on vähintään 1000 työntekijää)
5. Alueellisesti järkevä kehitys
6. Asiakaslähtöinen, motivoitunut ja ammattitaitoinen henkilöstö

Pieksämäen kaupungin elinkeinostrategiassa tavoitteena on vuoteen 2020 mennessä luoda Pieksämäellä 2 500 uutta työpaikkaa. Tavoite jakautuu toimialoittain seuraavasti:

Perinteiset kärkitoimialat:

1. metalli 200
2. rautatielogistiikka 100
3. hoivapalvelut 100
4. kauppa 800
5. yritysten sähköiset peruspalvelut 200 (mm. palkkahallinto, kirjanpito, call-center)
6. matkailu 100 (palveluiden tuotteistaminen hyvinvointialan kanssa)
7. hygienialiiketoiminta 200
8. logistiset palvelut 200 (hyvän logistisen sijainnin hyödyntäminen esim. verkkokaupan jakelukeskuksena tai kuljetusyritysten terminaalipaikkana)

- 9. hyvinvointiala 200 (sis. alan koulutuspalvelut)
- 10. luonnonvara-alan uudet liiketoimintamahdollisuudet 200 (mm. bioenergia)
- 11. muut 200
- yht. 2500

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana ei kaavahankkeen tavoitteisiin ole tullut tarkennuksia.

Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaluonnoksen kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei katsottu tarpeelliseksi tehdä.

4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielenpitoita.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaluonnoksesta jättivät lausunnon Etelä-Savon Ely, ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon pelastuslaitos, Liikennevirasto, Pohjois-Savon Ely, liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualue ja TeliaSonera Finland Oyj.

Etelä-Savon maakuntaliitolla, Etelä-Savon pelastuslaitoksella ja Liikennevirastolla ei ollut huomauttamista kaavaluonnoksesta.

TeliaSonera Finland Oyj huomauttaa lausunnossaan, että Helmintie 1 tontille on sijoitettu Soneran kaapeleita. Kaapeleiden siirtotarpeesta on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maakaivutöiden aloittamista. Länsiväylä 34 tontilla ei ole Soneran kaapeleita.

Vastine:

Tontin luovutuksen yhteydessä rakentajalle annetaan ohjeistus tontilla sijaitsevien johtojen selvittämisestä johtojen omistajilta.

Pohjois-Savon Ely, liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualue pyytää arvioimaan alustavasti uudesta maankäytöstä aiheutuvan liikennetuotoksen. Arvioinnissa voi käyttää YM:n ohjetta – 27/2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa.

Kantatiellä 72 olevan Vangasjärven eritasoliittymän rampin vastapäätä olevalle KM-1 – korttelialueelle on osoitettu liittymäkielto Länsiväylän varteen, jolloin ajoyhteys kortteliin tulee sen itäpäästä. Tämä yhteysjärjestely varmistaa alueen liikenteen sujuvuuden ramppiliittymän kohdalla. Lopulliset liikenteelliset ratkaisut tarkennetaan erikseen tehtävässä katualueen suunnitelmassa, kun tiedetään tulevan toiminnan laatu ja alueelle kohdistuvat liikennemäärät.

Vastine:

Maankäytöllisistä muutoksista aiheutuva liikennetuotos on arvioitu selostuksen kohdassa 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen. Risteysalueen järjestelyt ratkaistaan tarkemman katusuunnitelman yhteydessä.

Etelä-Savon Ely, ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueen lausunto:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS on kokonaisuudessaan varsin selkeä ja kattava; ELY-keskus esittää sinne vielä seuraavia lisäyksiä/korjauksia:

- kaavan vaikutusten arviointi on syytä kohdistaa ainoastaan tätä kaavaa koskeviin (merkittävämpiin) vaikutuksiin
- Museoviraston voinee jättää pois osallisista
- korjaus: osallisten esitys OAS:n riittävyttä koskevasta neuvottelusta tulee tehdä ennen kaavaehdotuksen (ei -luonnoksen) asettamista julkisesti nähtäville
- lainvoiman saanut kaava ei tarvitse lähettää ELY-keskukselle, pelkkä ilmoitus asiasta riittää (maankäyttö- ja rakennusasetus 95.2 §)

Kaavaluonnos

Kaavaselostus

Mikäli kaupunki on tehnyt kaavamuutoksesta maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, tulee siitä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1 999) 91 b §:n mukaan tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä.

Vaihemaakuntakaavan luonnoksen osalta voisi selostukseen täsmentää, että km- merkintä koskee Länsiväylän osalta ainoastaan ns. TIVA kauppaa.

Voimassa olevien asemakaavojen suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset tulee esittää kaavaselostuksessa. Myös tonttien nykyinen sekä luonnoksessa esitetty rakennusoikeus tulee mainita.

Kaavamuutoksen tavoitteena lienee selostuksessa mainittujen seikkojen lisäksi mahdollistaa kummallekin alueelle ns. TIVA-vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen?

Uusia työpaikkoja arvioidaan tulevan alueelle noin 100. Määrä on huomattava ja yhdessä asiakasmäärien kanssa edellyttäneen tarkempaa liikenteellistä tarkastelua.

Kaava-asiakirjoihin olisi selkeyden vuoksi hyvä kirjata kaavoitusvaihe (luonnos/ehdotus). Eri kaavamuutoskohteilla olisi myös hyvä olla selkeä nimi, tai ainakin käyttää asiakirjoissa selkeyden vuoksi samaa nimitystä (kortteli 53 vai Helmintie 1?). Yksityisten maanomistajien nimiä ei liene tarpeellista mainita.

Kaavaratkaisu

Kaavaan on syytä lisätä määräys, jolla varmistetaan, etteivät Helmintie 1:n tontin hulevedet pääse kulkeutumaan Turruinpuroon ja sitä kautta Vehkalampeen.

Helmintie 1:n rakennusoikeudeksi on luonnoksessa osoitettu noin 4500 k-m², joten mahdollisimman monipuolisen käytön sallimiseksi tontin käyttötarkoituksmerkinnäksi kannattaisi vaihtaa KM, joka mahdollistaisi myös vähittäiskaupan suuryksikön (vähintään 2000 k-m²:n myymälä) toteuttamisen

tontille. Tämä siksi, että MRL 71 d.1 §:n mukaan yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Keskusta-alueen yleiskaavaa voitaneen pitää juridisesti ohjaavana kaavana, vaikka se ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavan mukaan Länsiväylän alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Länsiväylän varren asemakaavaluonnos mahdollistaa kuitenkin vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen kaikenlaisen erikoistavarakaupan osalta. Jotta asemakaavan voisi katsoa noudattavan yleiskaavaa, tulee vastaavantyyppinen rajoitus osoittaa myös KM-1 -merkinnän asemakaavamääräykseen.

Länsiväylän alueella on vireillä toinenkin asemakaava/-muutos (Vanha Jyväskylantie 3), jossa tavoitteena on osoittaa tilaa vähittäiskaupalle. Näihin kahteen asemakaavaluonnokseen on Helmintie mukaan lukien esitetty kauppaa yhteensä noin 14 000 k-m². Etelä-Savon maakuntaliiton 2. vaihemaakuntakaavaa laatimassa palveluverkkoselvityksessä todetaan Länsiväylällä jo olevan kaupan toimintoja noin 10 000 k-m² (yhdessä nämä tekevät 24 000 k-m² eli 4000 k-m² yli yleiskaavan salliman määrän). Yleiskaava perustui suoraan maakuntakaavan selvityksiin, joten ELY-keskus katsoo, että asemakaavoja varten on aika laatia tarkempia selvityksiä kaupan sijoittumisesta ja kerrosaloista, jotta voidaan riittävästi varmistua palvelujen alueellisesta saatavuudesta.

Korttelin 59 liittymä Länsiväylälle jää kaavaluonnoksessa melko epämääräiseksi. Lähivirkistysalueeksi ajoyhteyttä ei tule osoittaa, vaan esim. katualueeksi tai KM-1 -alueeksi.

Johtopäätökset

Kaavamuutokset ovat perusteltuja ja tulevat lisäämään tonttien käytettävyyttä sekä samalla lisäävät erityyppisten liiketonttien tarjontaa taajamassa. Sisällöllisesti kaavan tavoitteet noudattanevat oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kunhan kaavan tekniset virheet korjataan kaavakarttoihin ja tarkemmalla selvityksellä varmistetaan kaupan kerrosalamäärät.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 27.9.2016. Päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu ELY-keskuksen kommentit.

Kaavamuutoksesta maanomistajien kanssa tehtävästä maankäyttösopimuksesta on kerrottu kohdassa 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa esitetyt suunnittelumääräykset on lisätty ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Kaavaselostukseen on lisätty liitteeksi ote voimassa olevasta asemakaavasta kaavamerkintöineen ja määräyksineen (liite 2). Tonttien nykyinen rakennusoikeus sekä muutokset ilmenevät selostuksen liitteenä olevasta seurantalomakkeesta (liite 4).

Kaavan tavoitteita on tarkennettu TIVA-kaupan osalta.

Maankäytöllisistä muutoksista aiheutuva liikennetuotos on arvioitu selostuksen kohdassa 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen. Risteysalueen järjestelyt ratkaistaan tarkemman katusuunnitelman yhteydessä.

Kaavaselostuksen etusivulle on lisätty kaavoitusvaihe. Kaavan nimeen ei tehdä muutosta. Nimetyt maanomistajat on poistettu kaavaselostuksesta.

Molempien kaava-alueiden kaavamerkintöihin on lisätty hule-2(0.5) määräys pintavesien käsittelystä tontilla. Helmintie 1 korttelialue on muutettu KM-1 merkinnäksi.

Keskusta-alueen strateginen yleiskaava on hyväksytty 25.1.2016 5 §. Yleiskaava on lainvoimainen. KM-1 -alueen määräystä tarkennetaan seuraavasti: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Länsiväylän alueen kaupanalan palvelujen nykyisestä rakenteesta on laadittu liitteenä 3 oleva selvitys. Selvityksessä on tutkittu Länsiväylän nykyistä rakennetta, sen palveluja ja kehitysnäkymiä. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa liikerakennusoikeutta useisiin teollisuuskortteleihin, jotka ovat toteutuneet puhtaasti ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen käyttöön siten, että ilman mittavia muutoksia niitä ei saa muutettua liikerakentamisen käyttöön soveltuviksi. Tilaa vaativan kaupanalaa selvityksen mukaan Länsiväylällä on rakennettu n. 6850 k-m². Kaupan yksiköt ovat hajallaan Länsiväylän varressa eikä yhdenkään kaupan pinta-ala ole yksistään yli 2000 k-m². Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja liikerakentamiseen osoitettu 5046 k-m². Kaavahankkeella suunnittelualueelle osoitetaan liikerakentamiseen 10 064 k-m², joten ko. suunnittelualueilla kaavan mahdollistama rakennusoikeus liikerakentamiseen kasvaa 5018 k-m².

Korttelin 59 liittymään osoitettu VL-alue muutetaan kaavaehdotukseen katualueeksi.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnos mahdollistaa liikerakentamisen Länsiväylän varteen. Helmintie 1 tonttia on laajennettu kohti Turruinpuroa ja Länsiväylä 34 erilliset korttelialueet on yhdistetty.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus Helmintie 1:ssä on $e=0.30$ ja Länsiväylä 34:ssä $e=0.31$.

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- KM-1 korttelialueella yksi autopaikka 60 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/60k-m²).

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Kaavaluonnoksessa kortteli 53 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja

kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueen pinta-ala on 1,3547 ha ja rakennusoikeus 4064 k-m². Korttelin 53 pinta-ala kasvaa kaavamuutoksella 4564 m² ja rakennusoikeus nousee 471 k-m².

Korttelin 59 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueen pinta-ala on 1,9254 ha ja rakennusoikeus 6000 k-m². Länsiväylän katualuetta on osoitettu kaavaratkaisussa 0,0413 ha.

5.1.3 Tonttijako

Kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ja tonttijaon muutos kortteliin 53.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu tukee strategisen osayleiskaavan asettamia kehittämistavoitteita Länsiväylällä. Pääväylän rakenne tiivistyy ja katunäkymä muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Liikerakentamisen alueet tulevat rakennuttuaan elävöittämään Länsiväylän ympäristöä.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta.

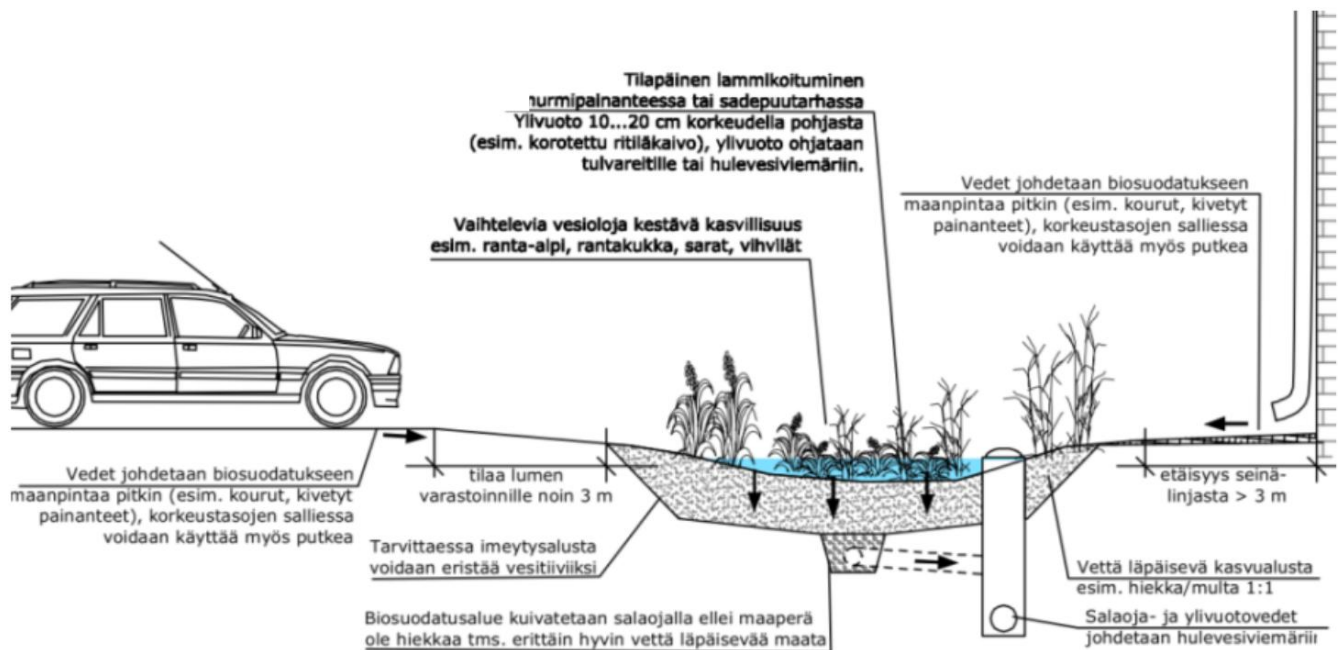
Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun asemakaava on toteutunut kokonaan.

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja, vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Arvioinneissa hyödynnetään myös kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin kaavaluonnoksesta on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueilla on niukasti luonnontilaista ympäristöä. Oleva kasvillisuus alueilla on tavanomaista. Suunnittelualueella ei ole luonnon suojeluarvoja eikä virkistysarvoja. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

Päällystettyjen pintojen lisääntyminen kasvattaa muodostuvien hulevesien määrää ja vaikuttaa huonontavasti hulevesien laatuun. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden (0,5 m³/100 m²). Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Kuva 7. Periaatekuva biosuodatuksen periaatteista ja lumitilan huomioimisesta. (Ramboll Finland Oy 2013)

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat ilmaan kohdistuvat vaikutukset muodostuvat lähinnä liikenteen päästöistä ja rakentumisvaiheissa rakentamiseen liittyvästä pölystä.

5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kauppaan

Strategisessa osayleiskaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu kaupanalan toiminnoille rakennusoikeutta $20\,000\text{ k-m}^2$. Rajoitus koskee vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa. Kaavaratkaisussa kaupan alaa on KM-1 korttelialueilla $10\,064\text{ k-m}^2$. Päivittäistavarakauppa on rajoitettu KM-1 korttelialueilla 500 k-m^2 .

Kaavaratkaisu tukee Pieksämäen kaupallisen palvelutarjonnan ja kaupallisen omavaraisuuden kasvua. Erityisesti erikoiskaupan kehittyminen vähentää Pieksämäeltä muualle suuntautuvia ostovoimansiirtymiä.

KM-1 -korttelialueille ei tule sijoittumaan päivittäistavaramyymälää siinä mittakaavassa, että sillä olisi vaikutusta päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiin tai päivittäistavarakaupan myymäläverkkoon.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavan toteuttaminen ei edellytä Pieksämäen kaupungilta merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja. Helmentie 1 suunnittelualueella kaavamuutos ei aiheita muutoksia yhdyskuntatekniikkaan. Länsiväylä 34 alueella tulee rakennushankkeen yhteydessä siirtää korttelin keskeltä kulkevan sadevesiputken kulku asemakaavassa osoitetuille sijainneille (maanalaista johtoa varten varattu alueen osa). Siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin rakentaja.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Alueen rakentamisvaiheen lisäksi syntyy toimintavaiheen työpaikkoja kaupanpalveluiden aloille. Uusia työpaikkoja alueille syntyy arvion mukaan n. 100 kpl riippuen alueelle tulevista palveluista. Helmitiellä toimiva rautakauppa työllistää tällä hetkellä n. 10 henkilöä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämiseen

Helmintien alueen muutos ei aiheuta muutoksia alueen liikennejärjestelyihin.

Länsiväylä 34:n alueelle liikennöinti aiheuttaa mahdollisesti muutostarpeita Länsiväylän ja korttelialueen risteysalueelle. Risteysalueen ratkaisuihin vaikuttaa merkittävästi korttelialueelle tulevan toiminnan laatu ja määrä. Kevytliikenne pääsee alueelle turvallisesti Länsiväylän yli keskisaarekkeellista suojatietä myöten Vehkanotkon risteyskohdalta. Moottoriajoneuvoliikenne tarvitsee ryhmittymiskaistan tai muun vastaavan ratkaisun Länsiväylän liikenteen sujuvuuden takaamiseksi. Liikenteelliset ratkaisut tarkennetaan erikseen tehtävässä katualueen suunnitelmassa, kun tiedetään korttelialueelle tulevan toiminnan laatu ja alueelle kohdistuvat liikennemäärät. Länsiväylän katualueen leveys on riittävä erilaisten risteysjärjestelyjen toteuttamiseksi.

Kaavaratkaisun mukaiset liikennetuotokset:

Kulikutapa	Länsiväylä 34 KM-1 –alue / kävijää vrk	Helmintie 1 KM-1 –alue / kävijää vrk
Henkilöauto	230	333
Kuorma-auto	18	12
Kevytliikenne	25	37
Joukkoliikenne	4	6

Liikennetuotokset on arvioitu 27/2008 *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* ohjeen mukaisesti.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Paikallisliikenteen pysäkit ovat Länsiväylällä suunnittelualueiden kohdalla.

Vaikutukset kävelyyn ja pyöräilyyn

Länsiväylän varressa kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Alueet ovat hyvin yhdistettävissä kaupungin nykyiseen kevyenliikenteen verkkoon.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Helmitien alueen rakentumisella ei ole vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen. Länsiväylä 34:n korttelialueen rakentamisen yhteydessä tulee tarkastella kevyenliikenteen turvallisuudeksi tehtyjen ratkaisujen riittävyys Länsiväylällä.

5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavaan taulukkoon on koottu asemakaavaa koskevat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja miten kaava vastaa näihin tavoitteisiin.

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos
Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.	Suunnittelualueiden rakentuminen tiivistää Länsiväylän alueen rakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle liikerakennusten rakentamisen. Uudet liike-elämän rakennuspaikat monipuolistavat kaupungin tonttitarjontaa ja luovat uusia mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntyyn eri toimialoille.
Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.	Kaava keskittää rakentamisen olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuvaksi. Kaava-alue sijaitsee kaupungin taajamien (Naarajärvi – keskusta) välissä ja täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakenteessa olevan aukon.
Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.	Kaavalla laajennetaan kaupungin liikerakennuspaikkojen tonttitarjontaa.
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.
Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.	Uusi liikerakennuspaikka sijaitsee kevyenliikenteen pääväylän välittömässä läheisyydessä. Alue on erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen / jalan.

5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vireillä olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) kohdemerkinnällä. Kaavaratkaisu on vireillä olevan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisenosayleiskaavan aluevarausta.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta ei ole laadittu havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaa kiinteistönomistaja tai vuokramies. Maankäyttö valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen käyttöönoton jälkeen seurataan mm. liikenneturvallisuuden ja työpaikkojen toteutumista. Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Pieksämäen kaupunki, Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos
Selostus 27.9.2016

Pieksämäen kaupunki



Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos



1.2.2016 / tark. 27.9.2016

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on suunnitelma kaavoituksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa kaavan laadintaan voi vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Päivitetty OAS on koko kaavaprosessin ajan esillä Pieksämäen kaupungin kotisivuilla osoitteessa www.pieksamaki.fi.

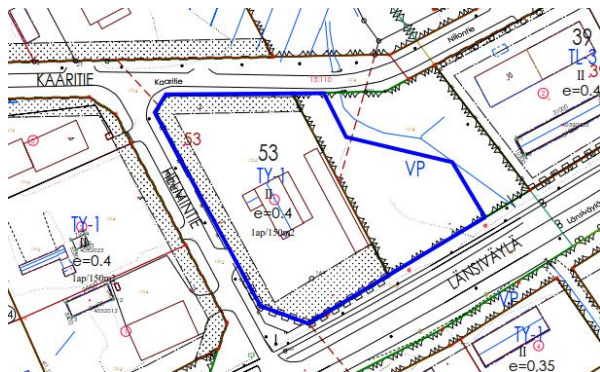
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §).

ALOITE

Länsiväylä 34 alueen asemakaavan muuttamisesta aloitteen on tehnyt maanomistajat (15.10.2015) ja Helmintie 1 osalta alueen vuokramies (26.10.2015). Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteet ja päättänyt käynnistää asemakaavan muuttamisen 4.11.2015 § 55. Alue kuuluu osana 25.1.2016 hyväksyttyä Pieksämäen keskusta-alueen strategista osayleiskaavaa.

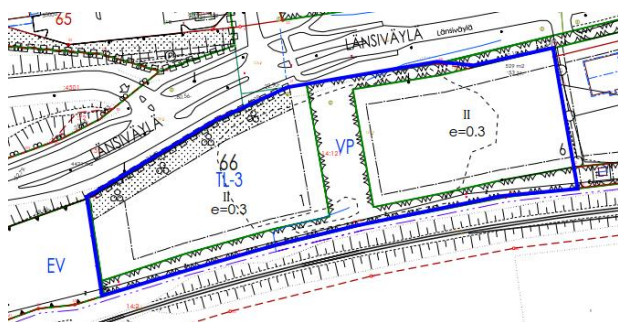
SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajaman länsipuolelle, noin 2,5 kilometriä ydinkeskustasta lounaaseen. Helmintie 1 suunnittelualue koskee tonttia 593-4-53-1 ja osaa viereisestä puisto- ja katualueesta (osaa tiloista Kivilaakso 593-402-15-110, Tienristi 593-402-3-56 ja Pajula 593-402-15-2). Alue rajautuu etelä-, länsi- ja pohjoispuolelta katualueisiin ja itäpuolelta puistoalueeseen. Tontilla 53-1 sijaitsee rautakaupan myymälähalli sekä varastorakennukset.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus – Helmintie 1

Länsiväylä 34 suunnittelualue koskee osaa tilasta Vehkarinne 593-402-14-116 ja osaa puistoalueesta (Pajula 593-402-15-2). Alue rajautuu idästä teollisuus- ja liikerakennusten alueeseen, etelässä Pieksämäki – Jyväskylä rautatiehen, lännessä Suonenjoentien suojaviheralueeseen ja pohjoisessa Länsiväylään. Suunnittelualue on rakentamaton.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus – Länsiväylä 34

KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tavoitteena on muodostaa Länsiväylän varressa oleville alueille liikerakennusten korttelialueet. Helmintie 1 tonttia pyritään laajentamaan ja Länsiväylä 34 erilliset korttelialueet yhdistämään. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytila / Maankäyttö

Länsiväylä 34

Suunnittelualue sijoittuu n. 3 km päähän Pieksämäen ydinkeskustasta Länsiväylän ja Pieksämäki – Jyväskylä rautatien väliselle alueelle. Alue on tasattu ja rakentamaton.



Kuva 3. Länsiväylä 34 alue (kuva 2012).

Helmintie 1

Suunnittelualue on n. 2,4 km päässä Pieksämäen ydinkeskustasta. Alue sijaitsee Länsiväylän, Helmintien ja Kaaritien rajaamalla alueella. Alueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu teollisuushalli, joka on saneerattu vuonna 2015 rautakaupan myymälä- ja varastotilaksi. Lisäksi piha-alueelle on rakennettu uusi varastokatos.



Kuva 4. Helmintie 1 ennen teollisuushallin saneerausta rautakaupaksi (kuva 2012).

Maakuntakaava

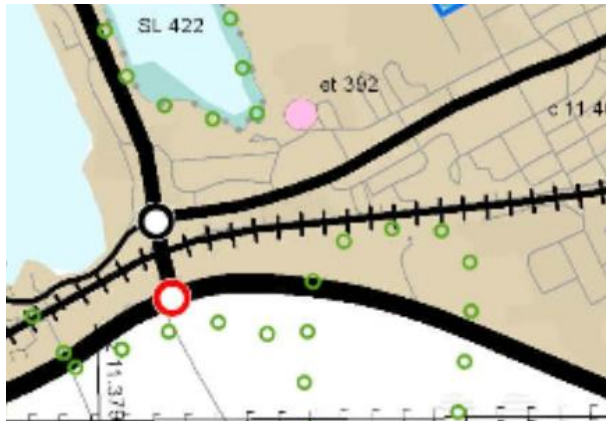
Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon maakuntakaavan 4. lokakuuta 2010. Kaava astui samalla voimaan. Kaava on laadittu koko Etelä-Savon maakunnan alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyypppejä. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarauksen osalta

välillä Lahti-Heinola-Mikkeli. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan muilta osin paitsi seuraavien merkintöjen osalta:

- km 11.42 Pieksämäki, Naiskangas, vähittäiskaupan suuryksikkö
- km 5.40 Juva, Vehmaa, vähittäiskaupan suuryksikkö
- km 8.42 Mikkeli, Itäportti, vähittäiskaupan suuryksikkö
- km 16.42 Savonlinna, Länsiportti, vähittäiskaupan suuryksikkö

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Pieksämäen keskustaajama, taajamatoimintojen alue / A



Kuva 5: ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavan 9.6.2014, joka käsittelee tuulivoiman sijoittumista Etelä-Savon alueella.

Maakuntahallitus on käynnistänyt Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan 20.8.2014. Keskeisin päivittämisen kohde on luonnonvarojen kestävä käyttö. Kaavaprosessissa tutkitaan mm. turvetuotannon ja vesistöjen virkistyskäytön yhteensovittamista. Luonnonvarojen kestävä käytön lisäksi maakuntakaavan päivitystarpeita on ilmennyt arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemien merkinnöissä, luonnonsuojelualueiden toteuttamistilanteessa, kehittämisperiaatemarkinnöissä sekä mm. yksittäisissä matkailu- ja virkistysmerkinnöissä.

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa (14.12.2015) Länsiväylän alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m².

Yleiskaava

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan. Kaavaehdotus on hyväksytty Pieksämäen kaupungin valtuustossa 25.1.2016 § 5. Strategisessa osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kaavamerkintä:

- Kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan alue. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti.

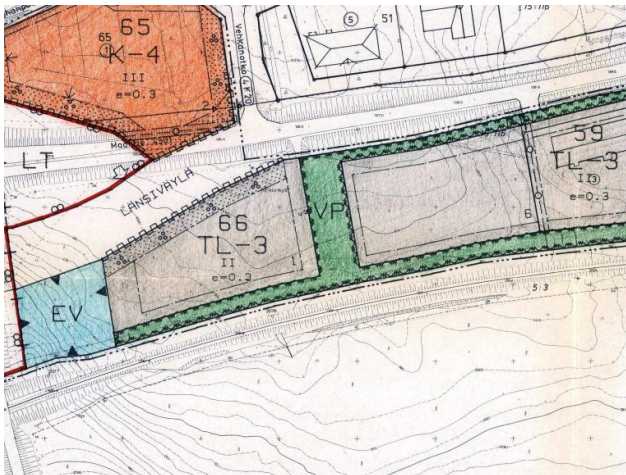
- Kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.
- Kehitettävä maisemayhteys. Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katuympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin.
- Tärkeä ja / tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve



Kuva 6: Ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Asemakaava

Helmintie 1 asemakaava on hyväksytty 19.1.1983 ja Länsiväylä 34 alueen asemakaava on hyväksytty 2.9.1993.



Kuvat 8 ja 9: Otteet voimassa olevista asemakaavoista

Käytettävissä olevat selvitykset

Elinkeinot, kauppa ja palvelut

- Etelä-Savon palveluverkkoselvitys, Etelä-Savon maakuntaliitto 1.6.2015

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010

- Varkaus – Pieksämäki –seudun liikenneturvallisuussuunnitelma (Pohjois-Savon ELY-keskus 2010)

- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll, 2014)

Luonto ja eläimistö

- Pieksämäen kaupungin maaperäkartta

Laadittavat selvitykset

Kaavatyö ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

TAVOITTEET

Alustavat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa korttelialueiden käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi. Lisäksi Helmintie 1 korttelialuetta on tarkoitus laajentaa itään päin puistoalueelle. Länsiväylä 34 alueella tavoitteena on yhdistää erilliset korttelialueet yhdeksi kortteliksi. Kaavamuutosten yhteydessä tarkastellaan mahdollisuudet rakennusoikeuden lisäämiselle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta www.ymparisto.fi/vat. Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

Vaikutusalue

Alueen maankäytön ja rakentamisen kehityksellä on vaikutuksia sekä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Asemakaavan ratkaisun vaikutukset pyritään tunnistamaan ja selvittämään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi

Kaavoitukseen sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. MRL 9 §:n mukaan: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä

alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavoituksen ajan osana prosessia. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Asemakaavatyön yhteydessä pyritään tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan ja sen vaihtoehtojen toteutukseen liittyvät vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan tarpeen mukaan eri alueellisilla tasoilla: koko kaava-alueella ja sen lähiympäristöä koskevana ja koko kaupunkia koskevana. Vaikutusten tunnistaminen ja selvittäminen jäsennetään seuraavasti:

Vaikutukset liikenteeseen

- ajoneuvoliikenteen järjestäminen ja liikennemäärät
- kävely ja pyöräily
- liikenneturvallisuus

Vaikutukset kauppaan

- elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

- infrastruktuurin rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset ja tulot
- liikennekustannukset; kaavan vaikutukset energian käyttöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

- Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Muut vaikutukset

- kaavaprosessiin liittyvän vuorovaikutuksen yhteydessä esille tulevat selvitystarpeet

Vaikutusten selvittämisen yhteydessä tarkastellaan myös MRA 17 §:n mukaisesti kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun. Vaikutuksia arvioidaan asiantuntija-arvoina sekä tehtyjen selvitysten perusteella. Arvioinneissa hyödynnetään laadittuja selvityksiä, kaavan mitoitustarkasteluja, tietoa vastaavista kohteista sekä kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa.

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistaja
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja -haltijat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- kaupungin ao. hallintokunnat
 - o Pieksämäen nuorisovaltuusto

- kaupungin liikelaitokset
 - o Pieksämäen Vesi
- valtion viranomaiset
 - o Savonlinnan maakuntamuseo
 - o Etelä-Savon ELY- keskus
 - o Pohjois-Savon ELY- keskus
 - o Liikennevirasto
 - o Itä-Suomen poliisilaitoksen Pieksämäen poliisiasema
- muut viranomaiset ja yhteisöt
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Etelä-Savon Pelastuslaitos
 - o Mikkelin Puhelin Oyj
 - o Savon Voima Oyj
 - o TeliaSonera Finland Oyj
- yhdistykset
 - o Pieksämäki-Seura ry
 - o Pieksämäen Luonnon Ystävät ry
 - o muut yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Mielipiteensä voi esittää

- OAS:in nähtävänä oloaikana
- kaavaluonnoksen nähtävänä oloaikana
- kaavaehdotuksen nähtävänä oloaikana

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin Internet-sivuilla.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin sekä lausuntopyynnöin.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen käynnistäminen / joulukuu 2015 – tammikuu 2016

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 4.11.2015 § 55 asemakaavan muuttamisesta Helmintie 1 ja Länsiväylä 34 alueella.

Asemakaavan vireille tulosta kuulutetaan Pieksämäen Lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa 4.3.2016 lähtien koko kaavoitusprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi.

Osallisilla on mahdollisuus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Etelä-Savon ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävytydestä. Jos suunnitelma on

ilmeisesti puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi (MRL 62 §).

Mahdolliset huomautukset tästä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja ehdotukset alueen kehittämisestä ja rakentamisesta tulee toimittaa osoitteella:

Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki

Huomautukset voi toimittaa myös sähköisesti osoitteella: kirjaamo@pieksamaki.fi

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

Asemakaavan luonnosvaihe / helmi – huhtikuu 2016

Toimenpiteet:

- selvitykset, vaikutusten arviointi
- mielipiteet ja ennakolausunnot
- kaavaluonnos nähtäville
- lausunnot ja muistutukset
- muistutusten ja lausuntojen käsittely

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset) sekä Pieksämäen Lehdessä. Niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaavassa käsitellään, pyydetään kommentit. Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. (MRL 62, MRA 30 §).

Asemakaavan ehdotusvaihe / touko – syyskuu 2016

Toimenpiteet:

- vaikutusten arviointien täydentäminen
- työneuvottelut viranomaisten kanssa
- muutokset kaavaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta
- kaavaehdotus nähtäville
- lausunnot ja muistutukset
- muistutusten ja lausuntojen käsittely
- tarvittaessa tehdään muutoksia kaavaan saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta

Kaavaluonnos kehitetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset) sekä Pieksämäen Lehdessä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. (MRA 32 §).

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset). Hyväksymispäätös 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 hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä. Nähtäville asettamisesta alkaa 30 päivän valitusajaksi, jolloin kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulo

Valitusajan kuluttua kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei päätöksestä ole tehty määräaikana valitusta tai MRL:n 195 §:n mukaista oikaisukehotusta tai valitukset on ratkaistu hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Vahvistumisesta kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset). Voimaantulosta lähetetään ilmoitus Etelä-Savon ELY-keskukselle.

Kaavan lähettäminen tiedoksi

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

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT

Pieksämäen kaupunki

Pekka Häkkinen

puh. 044 588 3223

sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri

Anssi Tarkiainen

puh. 0400 855 597

sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste

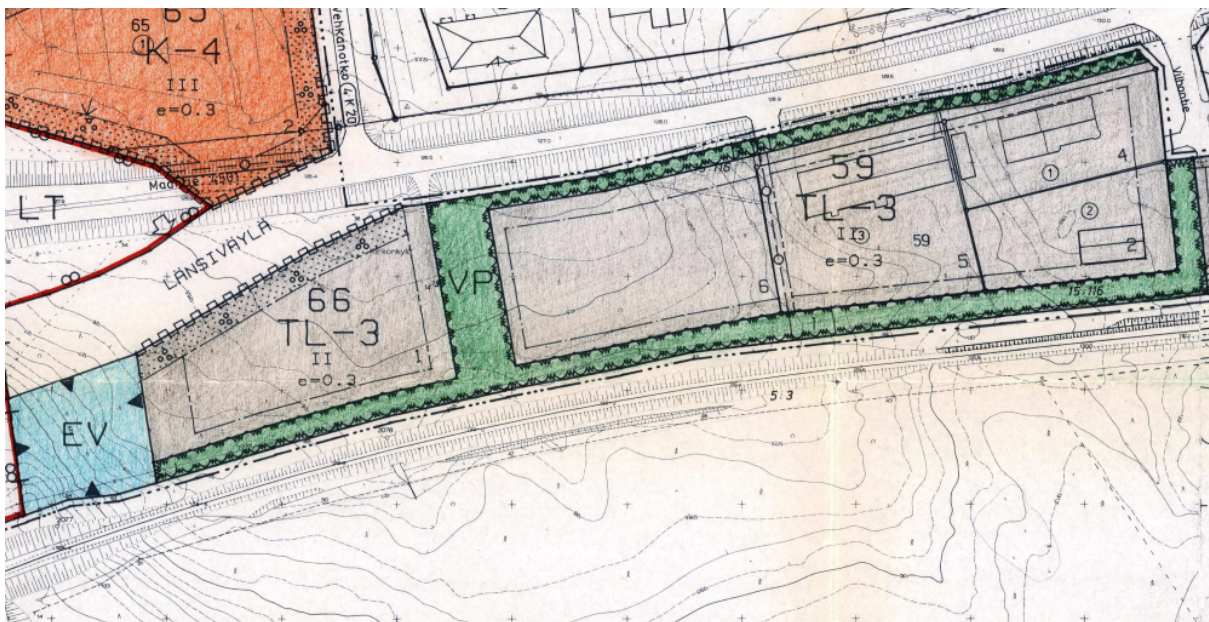
Kanttila 2. krs,

Vilhulantie 5, Naarajärvi



TY-1	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alue.
	Rakennukseen saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoidon tai laitoksen toiminnan vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon tonttia kohden. Lisäksi tontille saadaan sijoittaa toimintaan liittyviä toimistotiloja.
	Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
	Tonteille on istutettava puu jokaista alkavaa kerrosalan 150 m ² kohti.
	Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m.
VP	Puisto.

---	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
4	Kaupunginosan numero.
50	Korttelin numero.
LÄNSIVÄYLÄ	Kadun, katuaukion, rakennuskaavatien, torin tai puiston nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0,3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
[]	Rakennusala.
[]	Istutettava alueen osa.
---	Katu.
[]	Johtoa varten varattu alueen osa.
[]	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z	Sähkölinja.
j	Viemäri.
[]	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.
---	Rakennusallalla rakennuksen puolella selvyiden vaatiessa käytettävä merkintä.
1 ap / 150 m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



$e = 0,3$ TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.

°° °° ISTUTETTAVIA TAI SÄILYTETTÄVIÄ PUITA JA PENSAITA.

MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

RAKENNUSALA.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

TL-3

TEOLLISUUS- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSTEN ETÄISYYDEN NAAPURITONTIN RAJASTA TULEE
OLLA VÄHINTÄÄN 5 M. TONTILLE EI SAA RAKENTAA YLI
500 M² PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPAA.
TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUNNON.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.

66

KORTTELIN NUMERO.

1

TONTIN NUMERO.

LÄNSIVÄYLÄ KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN
TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

- RIVITALOASUNNOT : YKSI (1) AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI
SEKÄ LISÄKSI KAKSI (2) VIERASPAIKKAA
TONTTIA KOHTI
- OMAKOTI- TAI : KAKSI (2) AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHTI.
MUIDEN KAHDENPER-
HEENTALOJEN
ASUNNOT
- TOIMISTO-, LIIKE- : YKSI (1) AUTOPAIKKA KERROSALAN
JA VERSTASTILAT 50 M² KOHTI.
- AUTOHUOLTOASEMAT : JOKAISTA HUOLTOPAIKKAA KOHTI VIISI (5)
AUTOPAIKKAA, KUITENKIN VÄHINTÄÄN
VIISI (5) AUTOPAIKKAA AUTOHUOLTOASEMAA
KOHTI. LISÄKSI YKSI (1) AUTOPAIKKA
KOLMEA (3) TYÖNTEKIJÄÄ TAI TOIMIHENKILÖÄ
KOHTI.
- TEOLLISUUSTILAT : YKSI (1) AUTOPAIKKA KERROSALAN
JA VARASTOT 150 M² KOHTI TAI YKSI (1) AUTOPAIKKA
KOLMEA (3) TYÖNTEKIJÄÄ TAI TOIMIHENKILÖÄ
KOHTI.

RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ,
JALANKULKUUN TAI PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVA TAI
NIILLÄ OLEVA KASVILLISUUS SÄILYTETTÄVÄ.

Lähtökohdat

Pieksämäen merkittävin tilaa vaativan kaupan alue on kehittynyt Pieksämäen kantakaupungin ja Naarajärven taajamakeskusten väliselle alueelle Länsiväylän varteen, valtatie 23 ja kantatie 72 liittymän läheisyyteen. Aluetta on tarkoitettu kehittää tulevaisuudessa enenemässä määrin työpaikkojen, teollisuuden ja erityisesti tilaa vaativan kaupan alueena. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu hyvin em. toimintaan erinomaisten liikenneyhteyksien vuoksi täydentäen ja yhdistäen samalla Pieksämäen kantakaupungin ja Naarajärven taajamakeskusten välistä kaupunkirakennetta.

Pieksämäen kaupungin kaupallisista palveluista on tehty seuraavat selvitykset:

- [Kaupallisten vaikutusten arviointi](#), Pieksämäki 11/2011 (Keskustan eteläisten osien osayleiskaava, Vanhan varikkoalueen asemakaava)
- [Etelä-Savon palveluverkkoselvitys](#), Etelä-Savon maakuntaliitto (1.6.2015)

Laadituissa selvityksissä on käsitelty kattavasti Pieksämäen alueen ostovoimaan ja sen kehitykseen liittyviä asioita. Tämän raportin tavoitteena on selvittää ainoastaan Länsiväylän alueen palvelujen nykytilaa.

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntaliitolla on vireillä 2. vaihemaakuntakaava, jossa yhtenä käsiteltävänä teemana ovat vähittäiskaupan suuryksiköt. Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on esitetty Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkintää (km). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Km-merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä

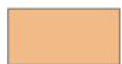
sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Länsiväylän (km 11.42) vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m². Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Seutukeskusten (Pieksämäki ja Savonlinna) maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A) vähittäiskaupan suuryksiköiden seudullisuuden alaraja on tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m².

Yleiskaava

Pieksämäen Länsiväylän ympäristö on osoitettu keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa kehitettäväksi tilaa vaativan kaupan alueeksi, jolle saa sijoittaa 20 000 k-m² kaupan kerrosalaa. Yleiskaavaratkaisu on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen ja on maakuntakaavaa tarkentava.



KEHITETTÄVÄ TYÖPAIKKOJEN, TEOLLISUUDEN JA KAUPAN ALUE

Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti.



KEHITETTÄVÄ PALJON TILAA VAATIVAN KAUPAN ALUE

Alueelle on sallittua sijoittaa enintään 20 000 k-m² kaupan kerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttö- tarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.

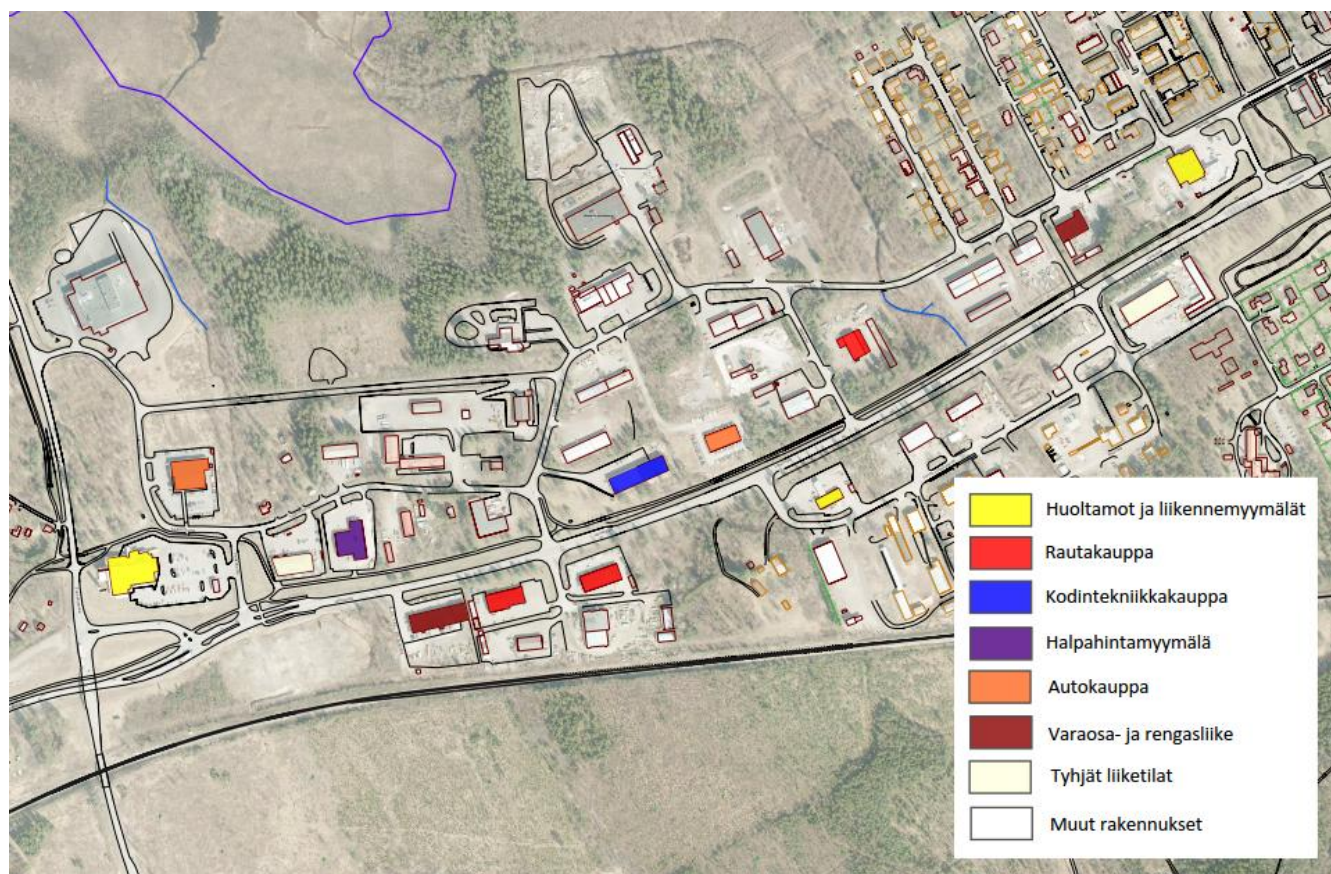
Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta

Nykytilanne

Länsiväylän ympäristö rakennuskannasta n. 52 % on muussa kuin kaupallisessa käytössä. Kaupallinen toiminta sijoittuu pääasiassa Länsiväylän varteen. Teollinen toiminta sijoittuu kaupallisten alueiden taakse kauemmaksi Länsiväylästä.

Päivittäistavarakauppaa alueelle on rakennettu ainoastaan ABC-huoltoaseman yhteyteen alle 400 k-m². Autokauppoja alueelle sijoittuu 2 kpl ja moottoriajoneuvojen varaosa- ja rengasliikkeitä 2 kpl. Helmintiellä aloitti uusi rautakauppa toiminnan vuonna 2015 vanhan teollisuushallin tiloissa. Lisäksi alueella on 2 kpl yritysasiakkaille tarkoitettuja rakennustarvikeliikkeitä. Alueella toimii halpahintamyymälä sekä kodinelektroniikkaan ja urheiluvarusteisiin erikoistunut liike. Länsiväylän varrella on kaksi liiketilaa vajaassa käytössä. Alueelle ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköjä eikä voimassa olevat asemakaavat sellaisen rakentamista alueelle mahdollista.

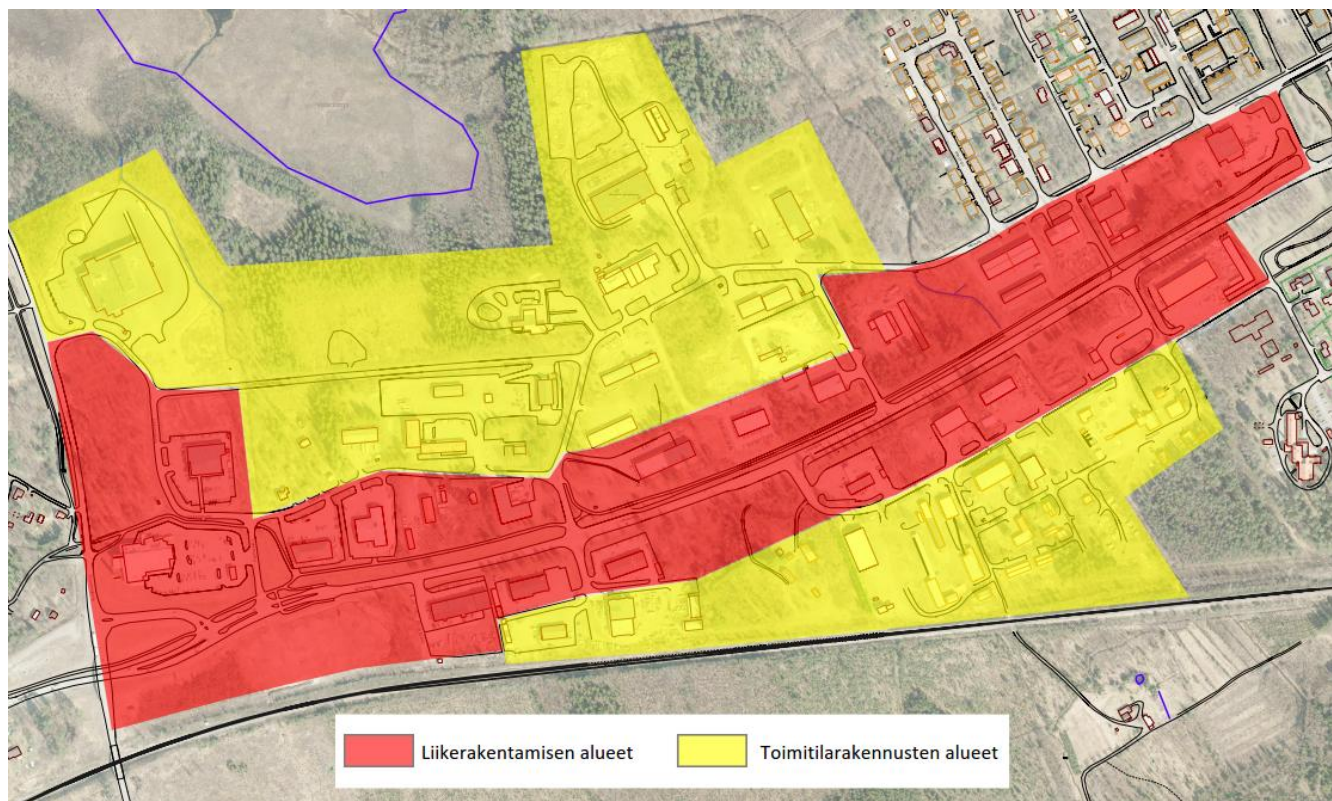
Toiminta	kpl	k-m ²
Huoltamot ja liikennemyymälät	2	2840
Rautakauppa	3	2350
Kodintekniikkakauppa	1	1360
Halpahintamyymälä	1	1100
Autokauppa	2	2040
Varaosa- ja rengasliikkeet	2	2220
Tyhjät liiketilat	2	1920
Yhteensä	15	12030
josta TIVA-kauppaa	10	6850



Länsiväylän liiketilat

Kehitysnäkymät

Alue on profiloitunut TIVA-kaupan alueeksi, sillä pääosa alueen kaupasta on tällä hetkellä TIVA-kauppaa. Pieksämäen palvelurakenteessa alue toimii parhaiten juuri TIVA-kaupan alueena. Tällöin se ei kilpaile ydinkeskustojen kaupallisen tarjonnan kanssa. Tukikohdantien, Kaaritien ja Vanhan Jyväskylätien ympäristöjen korttelialueet soveltuvat luontaisesti paremmin toimitilarakennusten korttelialueiksi.



Länsiväylän vartta tullaan kehittämään liikerakentamisen alueeksi

Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Asemakaavoituksessa Länsiväylän varressa sijaitseville liikerakennuspaikoille tulee varata riittävät rakennusoikeudet toimintojen kehittämiseen.

Kaupallisten palveluiden rakennusoikeudet vireillä olevissa asemakaavoissa

Länsiväylän alueella on käynnissä seuraavat kaavahankkeet:

- Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos
- Vanha Jyväskylätie 3 asemakaava ja asemakaavan muutos

	k-m ² /voimassa oleva asemakaava		k-m ² /kaavaehdotus	
	TL	TY	KM	KTY
Länsiväylä 34	5046		6000	
Helmintie 1		3593	4064	
Vanha Jyväskylätie 3	1850		3917	5355
Yhteensä	6896	3593	13981	5355

Kaavahankealueilla on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu rakennusoikeutta liikerakentamiseen (TL-merkintä) 6896 k-m². Kaavaehdotuksissa alueille on osoitettu rakennusoikeutta kaupalliseen toimintaan (KM-merkintä) 13 981 k-m². Uutta rakennusoikeutta kaupallisille toiminnoille kaavahankkeilla tulee 7085 k-m².

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	593 Pieksämäki	Täyttämispvm	22.12.2016
Kaavan nimi	Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	20.12.2016	Ehdotuspvm	27.09.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2016
Hyväksymispykälä	86	Kunnan kaavatunnus	593_Ak_4_16
Generoitu kaavatunnus	593V201216A86		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3214	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3214

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3214	100,0	10064	0,30	0,0000	1425
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,2801	98,8	10064	0,31	3,2801	10064
T yhteensä					-2,5803	-8639
V yhteensä					-0,7055	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0413	1,2			0,0057	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,3214	100,0	10064	0,30	0,0000	1425
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,2801	98,8	10064	0,31	3,2801	10064
KM-1	3,2801	100,0	10064	0,31	3,2801	10064
T yhteensä					-2,5803	-8639
TL-3					-1,6820	-5046
TY-1					-0,8983	-3593
V yhteensä					-0,7055	
VL					-0,7055	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0413	1,2			0,0057	
Kadut	0,0413	100,0			0,0057	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



MUODOSTUMINEN:

kaup.osa-kortteli-tontti	p-ala m2	osa p-ala	kiinteistö
004-0053-0003	13547		411 593-402-0015-0002, Pajula, osa tilaa
			654 593-402-0015-0110, osa tilaa
			3555 593-402-0003-0056, osa tilaa
			8927 593-004-0053-0001, tontti

KOORDINAATTILUETTELO (ETRS GK27, N2000):

Tunnus	X	Y
30	6909584.603	27506185.629
31	6909560.903	27506198.201
32	6909546.677	27506256.687
35	6909515.946	27506275.349
33	6909454.063	27506166.756
34	6909458.385	27506154.541
36	6909572.199	27506093.580
37	6909582.914	27506099.886

- Uuden tontin raja, joka yhdistyy kiinteistörajaan
- Uuden tontin raja, joka ei yhdisty kiinteistörajaan eikä voimassa olevan tonttijaon rajaan

PIEKSÄMÄKI
TONTTIIAKO JA TONTTIIAONMUUTOS
mk 1:1000

TJNRO 593_144

Kaupunginosa	4	Kortteli	53	Tontti	2
--------------	---	----------	----	--------	---

Asemakaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Edellinen tonttijaako
Tonttijaon ja tonttijaonmuutoksen laati sekä pohjakartan hyväksyi
Maanmittausteknikko

20.12.2016 § 86
01.03.1983
27.9 .2016

Juha Sorri