

### Etelä-Savon maakuntaliitto 13.1.2017

**Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ole kommentoitavaa seuraavista lausunnoilla olevista asemakaavoistanne:**

- Vanha Jyväskyläntie 3:n asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkennettu ehdotus
- Nikkarilan asemakaavan ehdotus
- Huvilakadun ja Hiekanpään alueen asemakaavamuutoksen luonnos

*Vastine:*

Merkitään tiedoksi

### Savonlinnan maakuntamuseo 11.1.2017

#### **NIKKARILAN ASEMAKAAVAEHDOTUS**

Tiloille Nikkarilanharju (593-403-1-18) ja Ukonharju (593-403-2-92) laaditaan asemakaavaa, jonka tarkoituksena on mahdollistaa matkailuun ja hoivapalveluihin liittyvien toimintojen rakentaminen suunnittelualueelle.

Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole *arkeologisen kulttuuriperinnön* osalta huomautettavaa Nikkarilan asemakaavan kaavaehdotuksesta.

*Vastine:*

Mekitään tiedoksi

### Pohjois-Savon ELY-keskus 18.1.2017

LAUSUNTO (POSELY/458/2016) 18.1.2017

Pieksämäen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri-vastuualueen lausunnon Nikkarilan asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan suunnittelualue sijoittuu noin 4 kilometrin päähän Pieksämäen keskustasta itään Kukkarojärven ja Hautosen väliselle kannakselle. Alueelle liikennöidään valtatieltä 23 Metsäopistontien kautta.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa matkailuun ja hoivapalveluihin liittyvien toimintojen rakentaminen suunnittelualueelle. Lisäksi kaavalla turvataan entisellä metsäopiston alueella olevat rakennusperintökohteet.

Kaavaehdotuksen selostuksessa on tuotu hyvin esille aluetta koskevat liikenteelliset lähtökohdat ja vaikutukset tulevien toimintojen kannalta.

Valtatien parantamisesta vuonna 2012 laadittu aluevaraus suunnitelma on otettu huomioon, siinä esitettyjä tarvittavia parantamistoimenpiteitä on arvioitu silloisen Metsäopiston liikennetuotoksen ja liikkumistarpeiden kannalta. Laadittavalla asemakaavalla muodostuva maankäyttö ei muuta näitä tarpeita.

Merkittävimmät puutteet liikenneturvallisuuden osalta ovat kevyen liikenteen väylän puuttuminen keskustan suuntaan ja liittymänäkemiltään ongelmallinen Metsäopistontien liittymä valtatielle 23. Akuutein ongelma, Metsäopistontien liittymän parantaminen kannattaa kytkeä mukaan Nikkarilan alueen kehittämiseen. Kun valtatie linjauksen parantamiseen ei ole mahdollisuuksia, tulee tässä vaiheessa tutkia liittymän siirto lännemmäksi.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne-vastuualueella ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

*Vastine:*

Kaava-alueen laajentamisella VT 23:lle saakka ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun. Valtatie 23:n kehittäminen ja risteysalueiden ratkaisut kuuluvat Pohjois-Savon ELY-keskuksen

tehtäviin. Metsäopistontie on osoitettu kaavaratkaisussa säilytettävän yksityistienä ja siten yksityisen kunnossapidon piirissä. Kaava-alueen liikennetuotokset on arvioitu ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti kohdassa 5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen. Suunnittelualueella tapahtuva muutos ammattikorkeakoulun kampusalueesta matkailu- ja hoivapalvelujen alueeksi, ei aiheuta merkittäviä muutoksia henkilöauto- ja raskaanliikenteen määriin. Joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen määrissä on arvioitu tapahtuvan huomattavaa vähenemistä. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen on mahdollista VT 23:n linjaus muutosten yhteydessä, koska valtatie eteläpuoliset alueet ovat hyvin lähellä lomarakennuksen tonttia ja Kukkarojärveä, ei väliin ole mahdollista rakentaa uutta kevytväylää kohtuullisin kustannuksi.

#### Savon voima verkko Oy 16.1.2017

Esitämme liitekarttojen mukaisia aluevarauksia sähköverkolle. Nykyiselle 20kV:n ilmajohdolle esitämme 10 metriä leveää aluevarausta. Tulevaisuutta varten esitämme aluevarausta myös 20kV:n maakaapelille ja puistomuuntamolle vaihtoehdon 1 tai 2 perusteella.

#### *Vastine:*

Kaapelireitit ei ole tarpeen osoittaa kaavaratkaisussa. Kaapelireitit pystytään sijoittamaan rakennusalueiden ulkopuolelle, siten etteivät ne haittaa kaavan toteutumista.

#### TeliaSonera Finland Oyj 26.1.2017

**Kaavan muutokseen ei ole huomautettavaa.**

#### *Vastine:*

Merkitään tiedoksi

#### Keski-Savon Ympäristölautakunta 26.1.2017

Keski-Savon ympäristölautakunta antaa kaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon. Nikkarilan entisen metsäkoulun alue soveltuu luonnon ja maisemansa sekä sijaintinsa ansiosta asemakaavaehdotuksen mukaiseksi hoiva- ja matkailupalvelujen alueeksi. Asemakaavaehdotuksessa on rakentaminen sijoitettu siten, että luonnoilta ja maisemaltaan merkittävät kohteet säilyttävät arvonsa. Arvokkaiden rakennusten ja rakennuskokonaisuuksien säilyminen mahdollistetaan suojelumerkinnöin. Nikkarilan asemakaavaehdotukseen ei ympäristölautakunnalla ole huomauttamista.

#### *Vastine:*

Merkitään tiedoksi

#### Savon Voima Oyj 1.2.2017

Savon Voima Oyj:n kaukolämpö- ja sähköntuotanto liiketoiminnolla ei ole huomautettavaa Nikkarilan eikä Vanha Jyväskyläntie 3:n asemakaavamuutosten ehdotuksista.

#### *Vastine:*

Merkitään tiedoksi

-----  
**Rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa Nikkarilan asemakaavan ehdotusvaiheesta.**

*Vastine:*

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Savon ELY-keskus 14.2.2017

Pieksämäen keskusta-alueen strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu **kehitettävä loma- ja/tai matkailupalvelujen alueeksi**, jonka määräys sallii alueen kehittämisen myös palveluasumisen tarkoituksiin. Nyt käsitellyllä oleva suunnittelualue on kokonaisuudessaan osoitettu **Liike- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi, tukitoimintoinen (ALP-3)**. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa henkilökuntaa varten tarvittavia asuinrakennuksia. Kaavaehdotuksen selostuksessa on tosin käytetty kaavaluonnosvaiheen merkintää ALP-2, vaikka kaavaehdotuskartalla merkintä on ALP-3.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan aluevarausmerkintä ei edelleenkään noudata yleiskaavassa **pääkäyttötarkoitukseksi** määrättyä **loma- ja matkailupalvelutoimintaa**, vaikka kaavaselostuksessakin mainitaan useaan otteeseen, että kaavan tavoitteena on mahdollistaa sekä matkailu- että hoivapalveluita. Yleiskaavamerkinnässä ei ole erikseen määritely kuinka suuri osa alueesta on mahdollista kehittää palveluasumisen tarkoituksiin. ELY-keskus pitää kuitenkin yleiskaavan loma- ja matkailupalvelujen toimintaa alueen pääkäyttötarkoituksena, jonka tulee näkyä kaavamerkinnässä.

ELY-keskus esittää, että Nikkarilan alueen toiminnot tulee osoittaa kaavamerkinnällä, jossa esiintyy yleiskaavassa osoitettu loma- ja matkailupalvelujen toiminta, jossa myös palveluasuminen on mahdollista, esimerkiksi *RMP (matkailupalvelujen ja palvelujen korttelialue)* tai *ARM (asuin- ja matkailupalvelurakennusten korttelialue)* tai vastaava. Jos alueelle osoitetaan tehostettua palveluasumista, korttelialueelle on osoitettava toiminnan luonnetta osoittava kaavamääräys. Vaikka pääkäyttötarkoitus osoitetaan matkailupalvelujen alueeksi (RM), niin toimintaan liittyvä asuminen on mahdollista osoittaa kaavamääräyksellä.

Koko kaava-alue on muutoinkin osoitettu korttelialueeksi, mikä ei ole alueen arvot, luonne ja käyttötarkoitus huomioon ottaen perusteltua. Viheralueet tulisi jättää selkeästi korttelialueiden ulkopuolelle ja osoittaa ne esim. VL-merkinnällä tarvittavine määräyksineen. Myös maakuntakaavan V-rm-merkintä ja määräykset sekä alueen käyttöhistoria huomioon ottaen tämä olisi perusteltua.

*Vastine:*

Pieksämäen keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä:

**KEHITETTÄVÄ LOMA- JA / TAI MATKAILUPALVELUIDEN ALUE**

Aluetta voidaan kehittää myös palveluasumisen tarkoituksiin. Alueen toiminta, maankäytön ja rakentamisen mitoitus, sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa

siten, että alueet muodostavat kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudullista palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.

Kaavaehdotuksen ALP-3 merkintää ja määräystä tarkennetaan siten, että kaavamerkintä muutetaan ARP-merkinnäksi ja määräys: "Matkailu- ja palveluasumisrakennusten korttelialue tukitoimintoihin. Alueelle voidaan sijoittaa henkilökuntaa varten tarvittavia asuinrakennuksia."

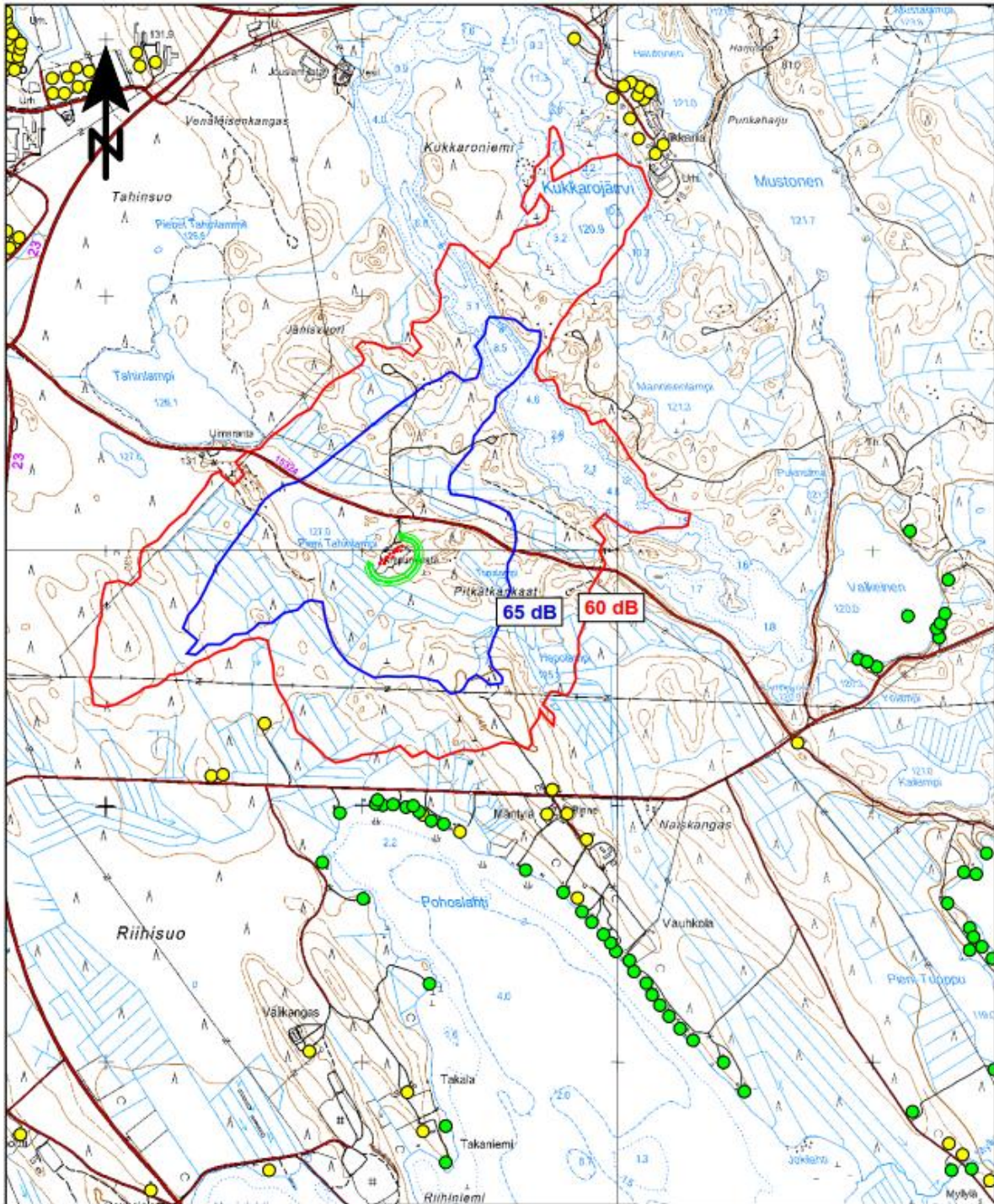
Alueen puuston säilyttämisestä on määrätty yleismääräyksessä. Lisäksi kortteliin 1 rakennus-alan ja Kukkarojärven väliselle alueelle merkitään säilytettävä / istutettava puurivi –merkintä.

Alueen asemakaavoittamisen yhtenä merkittävänä haasteena on Tahinlammen ampuradan melun huomioiminen. Kaavaan ehdotusvaiheen aineistossa on Tahinlammen ampumaradan meluselvitys, joka on päivätty 16.5.2016 ja OASissa 11.11.2016. Ampumaradan ympäristölupahakemukseen liittyen on tehty vielä uudempi selvitys. Näissä selvityksissä ei ole kuitenkaan esitetty sellaista melualuekarttaa kuin luonnosvaiheen aineistossa on esitetty eli selkeää 60 ja 65 dB:n melualueiden karttaa, joka osoittaa nykyisen melutilanteen, ilman mahdollisia melusuojuuksia.

*Vastine:*

Tahinlammen ampumarata on osoitettu keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa ampumarata-alueeksi (ea-merkintä). Alueen käyttö ampumaratana edellyttää voimassa olevaa ympäristölupaa ja siinä esitettyjen ehtojen ja toimenpiteiden noudattamista. Alueen käyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota meluntorjuntaan, turvallisuuteen, pohjavesien suojeluun sekä luonto- ja ympäristöarvoihin.

Tahinlammen ampumarata-alueen meluhaittojen vähentämiseksi on tehty useita tarkasteluja ampumaratojen suuntauksista sekä melusuojuuksista. Viimeisimmän 9.12.2016 laaditun selvityksen mukaan ampumasuuntien muutoksilla sekä meluvallin rakentamisella päästään tilanteeseen, jossa ampumaradasta ei aiheudu haittaa lähialueen rakennuspaikoille eikä Nikkarilan alueelle. Ilman melusuojausta melutasot ylittyvät useissa asuin- ja lomarakennuskohteissa. Ampumarata-alueen toimintaedellytyksistä päätetään ympäristöluvassa eikä sillä siten ole vaikutusta Nikkarilan alueen kehittämiseen.



Tahinlammen ampumarata, Pieksämäki

Kaikki uudet radat  
Melusuojaus toteutettu

Melualueet  $L_{Amax}$   
60 ja 65 dB

Selitteet

- Meluaita
- Meluväli
- Lomarakenus
- Asuinrakenus

KUVA 14

9.12.2016  
JHOS

**RAMBOLL**

0 100 200 300 400 500  
m

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus on esittänyt harkittavaksi suunnittelualueen pohjoisosassa olevan uudisrakentamiseen tarkoitettun korttelin 1 aluevarauksen poistamista tai kehottanut perustelevaan hyvin lisärakentamisen osoittamisen kyseiselle paikalle. Alue on kampusalueesta irrallaan oleva saareke, joka levittää rakennetun rannan osuutta Kukkarjärven rannalla. Havainnekuvatkaan eivät tue mittavan rakennusmassan sijoittamista maisemallisesti herkälle paikalle, jossa rakennusmassa näkyisi lähes esteettä järvelle, ilman riittävää suojapuustoa.

Kaavoittajan vastineen mukaan rakentamisen alueet noudattavat lainvoimaista yleiskaavaratkaisua. Asemakaavaa laatiessa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös maakuntakaavan Nikkarilan V-rm -merkinnän määräys: *Rakentamisen sijoittaminen alueelle tulee suunnitella nykyisen rakennuskannan yhteyteen.* Myös maisemaselvityksessä on esitetty, että rakennusoikeutta osoitettaisiin ainoastaan olemassa olevien rakennusten yhteyteen. ELY-keskus kehottaa edelleen harkitsemaan kyseisen alueen kaavoittamistarvetta.

*Vastine:*

Kaavaratkaisun aluetehokkuus on  $e=0,12$ . Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan haja-alueella voidaan rakentaa enintään 10 % tehokkuudella ilman tarkempaa suunnittelua. Kaavaratkaisun tehokkuus on hyvin maltillinen ja jättää runsaasti rakentamattomia alueita suunnittelualueelle. Kaavaratkaisusta on laadituissa havainnekuviissa esitetyt rakennusmassat kuvaavat tilannetta, jossa kaavan mukainen rakennusoikeus olisi kokonaisuudessaan käytetty. Esitetystä kohdasta sijaitsee nykyisellään omakotila, joten alue on rakennuskäytössä eikä täysin erillään muusta rakentamisesta. Lisäksi rakennuspaikka on kampusalueen sisääntuloväylän varrella. Rakennuksen edusta voidaan osoittaa istutusalueeksi ja lisätä rannan puustoa suojaava yleismääräys.

Rakennetun kulttuuriympäristön suojelumerkintöjen osalta ELY-keskuksella oli vielä näkemuseroja kaavoittajan ehdotukseen verrattuna. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, millä perusteella esim. luokitus sr-14 ja sr-13 kohteista on tehty. s-1 merkinnällä osoitetun alueen laajentamista ympäristökokonaisuuden ja puulajiston säilymiseksi ei ole myöskään huomioitu. Etelä-Savon ELY-keskus viittaa rakennetun ympäristön osalta luonnosvaiheen lausuntoonsa ja sen sisällön huomioimiseen. Kulttuuriympäristöä koskevat seikat on syytä käydä vielä tarkemmin läpi ehdotusvaiheen jälkeisessä viranomaisneuvottelussa, koska työneuvottelua ei ole pidetty.

*Vastine:*

Kampusalueen rakennukset Majjala ja Lukula merkitään sr-14 –merkinnällä suojeltaviksi rakennuksiksi. Merkintä s1 kohdistetaan myös päärakennuksen rakennusalaan. Yleismääräyksiin lisätään: "s-1, sr-13 ja sr-14 alueiden rakennuksia koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä."

Selvityksiä on täydennetty puulajipuiston osalta puulajikartoituksella. Maisemaselvityksessä esille tuotu suurten mäntyjen säästäminen rivitaloalueen uudelleen rakentamisessa ja puulajipuiston säilyttäminen on syytä sisällyttää esim. kaavan yleismääräyksiin.

Arvokkaan harjualueen (ge) merkintää tulee täydentää määräyksellä, joka mm. edellyttää kulkuyhteyksien osalta mahdollisimman kevyttä toteuttamista.

*Vastine:*

Merkitty tiealue on olemassa oleva ajoyhteys, jolla on maanmittauslaitoksen toimituspäätös.

Tuopunkankaan pohjaveden muodostumisalue ulottuu kaava-alueelle, johon aiotaan sijoittaa uudisrakentamista. Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys on lisätty, mutta koska lainsäädäntö ei erota toisistaan varsinaista pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: *Pohjavesialueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat toimenpiteet.*

*Vastine:*

Lisätään kaavaan esitetty määräys.

Alueelle on tehty maaperän pilaantumistutkimukset koskien konehallia ja vihreää omakotitaloa. Omakotitalon kellarikerroksen lattiarakenteissa sekä alapuolisessa täyttöhiekassa on todettu pitoisuuksia, jotka ylittävät ohjearvon, joiden vuoksi ne luokitellaan pilaantuneiksi. Pitoisuudet ylittävät asuinalueella sallitut vertailuarvot. Tämä on otettava huomioon niin, että kohde osoitetaan *puhdistettava/kunnostettava maa-alue* -merkinnällä, jonka määräyksenä on: *pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.* Vihreän omakotitalon tuntumaan on osoitettu merkittävä määrä uudisrakentamista, jonka vuoksi se tulee ottaa huomioon.

*Vastine:*

Lisätään PIMA-kohteelle saa-merkintä: "puhdistettava/kunnostettava maa-alue."

- Metsäopistontietä ei tule katkaista, kuten kaavakartassa esitetään. Läpiajoliikennettä voidaan vähentää..
- 
- Raskas läpiajoliikenne Nikkarilan pihapiirin kautta tulee kieltää, sillä metsäautotieverkostoon on kaksi yhteyttä myös Peiposjärventien kautta. Puutavararekat ja muu raskas liikenne voi aivan yhtä hyvin kulkea sitä kautta.
- 
- Nikkarilan pihapiirissä tulee säilyttää nykyinen 20 km/h nopeusrajoitus
- 
- Pieksämäellä on parhaillaan menossa Antti Nousiaisen vetämä mittava matkailuhanke. Sen tavoitteena on rakentaa vedenjakaja-alueen reitistöä uusi luontomatkailevaltti.
- 
- Kaikki retkeilyreitit tulevat kulkemaan Hautosen harjua pitkin, joten siihen ei pidä tietä tehdä. Tänä keväänä valmistuu Partaharju – Nikkarila – Tahinsuo – retkeilyreitistö, joka palvelee myös Matti ja Liisa –kodin elinkeinostrategiaa. Tavoitteena on saavuttaa paitsi kotimaan matkailijoita myös ulkomaisia turisteja. Mm. kiinalaiset ovat kovasti kiinnostuneita Itä-Suomesta. Reitien opasteista tulee monikieliset ja niistä tulee myös digitaaliset versiot.
- 
- Tarvittaessa vaihtoehtoväylän voinee rakentaa ratavartta myöten, sillä samaa reittiä kulkee myös korkeajännitelinja, jonka huoltovarmuus näin paranisi.

*Vastine:*

Kaavassa ei osoiteta katuja vaan kiinteistönomistajan toteuttama ajoyhteys.

Nikkarilan vanha kampusalue on yksityisessä omistuksessa ja yksityisaluetta. Alueen läpi ei ole perustettu kulkuoikeutta. Kaavarakaisussa ei tulla esittämään yleisiä katualueita tai muita liikkumiseen oikeuttavia merkintöjä, joissa kunnossapito vastuu tulisi kunnalle. Kiinteistörekisterin mukainen kulkuoikeusrasite on perustettu Hautosen itäpuolelta Punkaharjun kautta olemassa olevalla tielle. Uutta tieyhteyttä tulee rakennettavaksi Hautosen pohjois- ja itäpuolelle. Uuden tieyhteyden sijainti on määrätty rasiustoimituksessa, niin että siitä on mahdollisimman vähän haittaa harjumaisemalle.