

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Nikkarilan asemakaava

Selostus 7.12.2016, ehdotusvaihe

(Tark. 22.3.2017)



Pieksämäen kaupunki
Vireilletulo: 25.2.2015
Tekninen lautakunta: 12.04.2017 § 35
Kaupunginhallitus: 09.05.2017 § 90
Kaupunginvaltuusto: 06.06.2017 § 60

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Asemakaavakartta	6
1.3 Kaavan tarkoitus	6
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.3 Luonnonympäristö	8
3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva	8
3.3.2 Pinnanmuodot	8
3.3.3 Maaperä, rakennettavuus	8
3.3.4 Kasvillisuus	8
3.3.5 Vesistöt	8
3.3.6 Luonnonsuojelu	9
3.4 Rakennettu ympäristö	9
3.5 Yhdyskuntarakenne	10
3.5.1 Väestö	10
3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
3.5.3 Palvelut	10
3.5.4 Virkistys	10
3.5.5 Liikenne	11
3.5.6 Muinaisjäännökset	11
3.5.7 Yhdyskuntatekninen huolto	11
3.5.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	11
3.6 Maanomistus	12
3.7 Sosiaalinen ympäristö	12
3.8 Suunnittelutilanne	12
3.8.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Alustavat tavoitteet	15
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	19
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5 KAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	29
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet.....	29
5.1.3 Suojelumerkinnot.....	30
5.1.4 Muut.....	30
5.1.5 Tonttijako	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
5.3 Kaavan vaikutukset	30
5.3.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	31
5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen.....	32
5.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	32
5.3.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	33
5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	33
5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen	33
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	36
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen	37
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	37
5.7 Nimistö	37
6 KAAVAN TOTEUTUS	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
6.3 Toteutuksen seuranta.....	38

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Pienennös osayleiskaavakartasta, kaavamerkinnot ja – määräykset

LIITE 3 Nikkarilan rakennuskanta (kartta)

LIITE 4 Havainnekuvat

LIITE 5 Viranomaisneuvottelumuistio 24.4.2015

LIITE 6 Seurantalomake

LIITE 7 Viranomaisneuvottelumuistio 21.3.2017

LIITE 8 Ehdotusvaiheen vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin

Luettelo kaavan liiteaineistoista

- Rakennushistoriaselvitys (oas:in liitteenä 3)

- Nikkarilan asemakaavoitettavan alueen maisemaselvitys, Ramboll 21.9.2015

- Nikkarilan asemakaavoitettavan alueen luontoselvitys, Ramboll 12.10.2015

- Nikkarilan vanhan kampusalueen puulajikartta, 2016

- Entinen Nikkarilan metsäopisto, Pieksämäki, vihreä omakotitalo, konehalli – maaperän pilaantuneisuudentutkimukset, Ramboll 9.11.2016

- Tahilammen ampumarata, Pieksämäki – meluselvitys, Ramboll 11.11.2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osia tiloja Nikkarilanharju 593-403-1-18 ja Ukonharju 593-403-2-92 Pieksämäen kaupungissa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 14. kaupunginosan (Nikkarila) korttelit 1 ja 2.

Kaavan nimi: Nikkarilan asemakaava

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

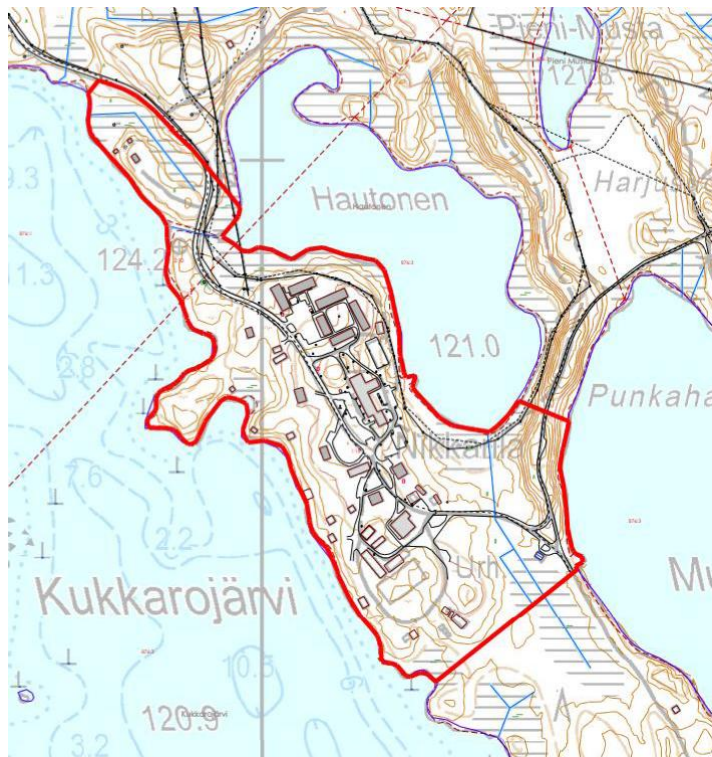
käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajaman itäpuolelle, noin neljän kilometrin päähän ydinkeskustasta. Suunnittelualue käsittää osat tiloista Nikkarilanharju 593-403-1-18 ja Ukonharju 593-403-2-92. Alue rajautuu lännestä Kukkarojärveen, idässä Hautosen järveen, etelässä järvien Kukkarojärvi ja Mustonen väliseen kiinteistörajaan ja pohjoisessa järvien Hautonen ja Kukkarojärvi väliseen soistuneeseen alueeseen. Suunnittelualueen vaikutusalue on pääasiassa metsätalousaluetta.

Suunnittelualueella sijaitsee joukko valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla varjeltuja rakennuksia.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 18,4 hehtaaria.



Kuva: Kaava-alueen raja

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 7.12.2016 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa matkailuun ja hoivapalveluihin liittyvien toimintojen rakentaminen suunnittelualueelle. Kaavassa huomioidaan strategisessa osayleiskaavassa osoitetut, aluetta koskevat suunnittelumääräykset. Lisäksi kaavassa turvataan aikaisemmin varjeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkitaan muut rakennusperintöä ja luontoa koskevat suojeluarvot.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan laatimiseksi Matti ja Liisa Koti Oy 20.8.2014.
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 10.9.2014 § 57.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 25.2.2015 Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 4.3.2016 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Kuulutukset.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 23.4.2015.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 4.3.2016 – 4.4.2016 (MRL 62 §, MRA 30 §).
- Tekninen lautakunta 14.12.2016 § 90.
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 12.1.2017 – 13.2.2017.
- Tekninen lautakunta 12.4.2017 § 35.

- Kaupunginhallitus 9.5.2017 § 90
- Kaupunginvaltuusto 6.6.2017 § 60 (MRL 52 §).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu n. 4 km päähän Pieksämäen ydinkeskustasta itään Kukkarojärven ja Hautosen väliselle alueelle. Alueelle kuljetaan Metsäopistontietä, joka päättyy entisen Nikkarilan metsäopiston alueelle. Alueella on paljon olevaa rakennuskantaa, rakennettujen alueiden väliset alueet ovat metsäistä kangasmaastoa. Alueen rakennuskanta on esitetty rakennushistoriaselvityksessä. Alueen vanhimmat rakennukset 1900-1920-luvuilta ovat asetuksella 480/85 varjeltuja. Alueella on ollut valtion metsänvartijakoulu, joka perustettiin Nikkarilaan vuonna 1905. Alueen vanhimmat rakennukset ovat tältä ajalta. Nikkarila on Suomen kolmanneksi vanhin metsäkoulu.



Kuva: Yleiskuva Nikkarilan alueesta

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Nikkarila jakaantuu neljään maisemallisesti eriluonteiseen alueeseen. Lisäksi järvet rantoineen muodostavat oman, tärkeän elementtinsä alueen maisemakuvassa. Aluetta halkoo sorapäällysteinen tie, jolla on läpiajoliikennettä. Läpikulku on tarkoitettu katkaista ja liikenne ohjataan Mustosen itärannan kautta kulkevalle tielle. Opistoalue on vanhojen rakennusten rajaama puoliavoin ja puistomainen. Siellä kasvaa runsaasti jaloja lehti- ja havupuita sekä vanhoja, suuria koivuja, mäntyjä ja kuusia. Rakennuskanta on pääasiassa 1900-luvun alkupuolelta, uusin rakennus on päärakennus, joka on vuodelta 1961.

Rivitaloalue (asuntolat) on rakennettu v. 1990-luvulla. Alueelle on tyypillistä nurmialueet, talojen seinustojen pensasistutukset ja muuten vähäinen puusto. Talous- ja huoltopiha sijaitsee opistoalueen eteläpuolella. Siellä on mm. alueen lämpökeskus, teknisiä rakennuksia ja liikuntahalli. Rakennettujen alueiden ulkopuolella on metsäisiä, osin luonnontilaisia alueita. Luonnonvaraisten puiden sekaan on istutettu mm. pihtoja ja sembramäntyjä. Alueen maisemaa on analysoitu tarkemmin Nikkarilan asemakaavoitettavan alueen maisemaselvityksessä (Ramboll Oy, 21.9.2015).

3.3.2 Pinnanmuodot

Nikkarilan Punkaharjun korkeus on n. + 128 m meren pinnan yläpuolella (mpy). Nikkarilan keskuksen korkeusasema vaihtelee + 122 - +128 m mpy. Hautosen keskiveden pinta on +121 mmpy, Kukkarojärven + 120,9 mmpy ja Mustonen +121,7 mmpy.

3.3.3 Maaperä, rakennettavuus

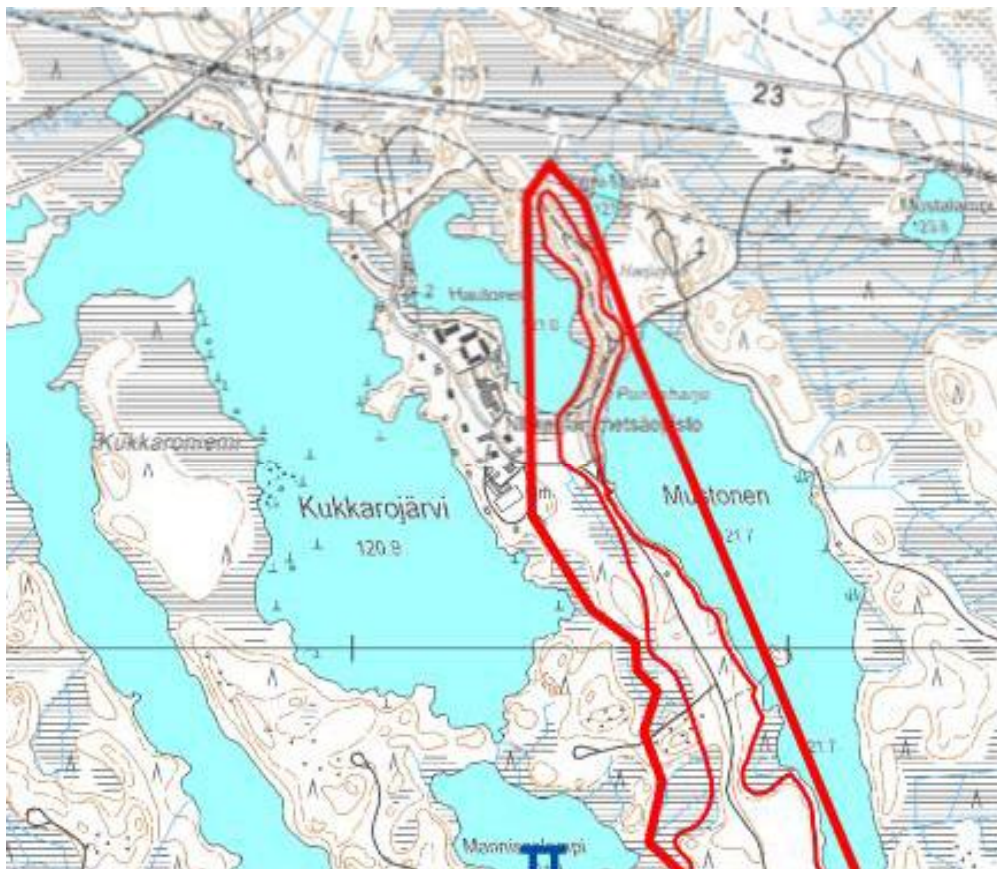
Alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva jäätikkömuodostuma Punkaharju on hiekkaa.

3.3.4 Kasvillisuus

Rakennettujen alueiden ulkopuolella on metsäisiä luonnontilaisia alueita. Opistoalueella kasvaa runsaasti jaloja lehti- ja havupuita. Alueen kasvillisuudesta on kerrottu tarkemmin maisemaselvityksessä.

3.3.5 Vesistöt

Suunnittelualuetta rajaa Kukkarojärvi, Hautonen ja Mustonen. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva Punkaharju kuuluu Kukkarojärven pohjavesialueeseen. Kukkarojärven pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi (2-luokka). Nikkarilan toiminnot ovat pääosin pohjavesialueen ulkopuolella.



Kuva: Kukkarojärven pohjavesialueen rajausta Nakkariin asema-alueella

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

Valtion metsänvartijakoulu perustettiin Pieksämäen maalaiskunnan Nikkarilaan vuonna 1905. Alueen vanhimmat rakennukset ovat tältä ajalta. Alueen rakennuskantaa täydennettiin 1920-luvulla. Metsänvartijakoulu muutettiin metsäkouluksi 1922 ja opistotaseiseksi oppilaitokseksi 1941. Vuonna 1965 sen nimi muutettiin Nikkarilan metsäopistoksi. Vuonna 1989 Nikkarilan metsäopistoon liitettiin vuonna 1963 perustettu metsätyökoulu. Metsäopisto toimi 2000-luvulla osana Mikkelin ammattikorkeakoulua. Nikkarilassa oli myös Etelä-Savon ammattiopiston toimintaa. Vuodesta 2004 entisen leipomorakennuksen yläkerrassa toimi moottorisahamuseo. Toiminta Nikkarilassa päättyi 2013 ja vuonna 2014 alue rakennuksineen myytiin yksityisyritykselle hoiva- ja matkailupalvelutoimintaa varten. Nykyisellään alueella on rakennuskantaa noin 9000 km².

Alkuperäiseen rakennusryhmään kuuluneista rakennuksista suunnilleen nykyisten rivitalojen kohdalla sijainnut 1924 rakennettu yksikerroksinen luokkarakennus paloi 1956 ja tämän kaakkoispuolella näkyvällä paikalla mäen päällä (alueelle saavuttaessa vasemmalla) sijainnut vuonna 1905 rakennettu entinen päärakennus, joka oli toiminut myös asuntolana, purettiin uuden päärakennuksen rakentamisen yhteydessä 1960. Alueen rakennusten rakennusvuosia ja niissä eri aikakausina sijainneita toimintoja on kuvattu rakennushistoriaselvityksessä. Alueen rakennukset on esitetty liitteenä 3 olevassa kartassa.



Kuva: Kuvassa käsityörakennus 1915. Nykyisin Lukula, toisessa päässä sijaitsi alun perin tallimiehen asunto, toisessa verstaas. Rakennus toimi asuntolana 90-luvulla.

3.5 Yhdyskuntarakenne

Alue on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaupungin ylläpitämiä liikennealueita ei suunnittelualueella ole. Alueelle liikennöidään Metsäopiston yksityistien kautta.

3.5.1 Väestö

Suunnittelualueella asuu 19 henkilöä (12/2015).

3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava-alueella toimii Matti ja Liisa Koti Oy.

3.5.3 Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole julkisia palveluja. Matti ja Liisa Koti Oy tarjoaa alueella hoito- ja kuntoutuspalveluja psykiatrisille asukkaille ja vanhuksille sekä motellimajoitusta, juhla- ja kokouspalveluja.

3.5.4 Virkistys

Hautosen ympärillä kulkee valaistu kuntopolku/hiihtolatu. Suunnittelualueen eteläpuolella, Metsähallituksen hallinnoimalla alueella, kulkee luontopolkuja Kukkarojärven ja Mustosen rannoilla. Alueen vesistöjä käytetään virkistyskalastuksessa. Suunnittelualueen ympäristö on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa luontomatkailuun soveltuvaksi virkistysalueeksi. Alue on osoitettu jatkuvaksi Partaharjun toimintakeskukseen saakka.

3.5.5 Liikenne

Asemakaava-alueelle liikennöidään Varkaudentielle (VT 23) Metsäopistontien kautta. Aluevaraussuunnitelmassa, VT 23 parantaminen Pieksämäen keskustaajaman kohdalla, on esitetty liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä Metsäopistontien risteykseen.

3.5.6 Muinaisjäännökset

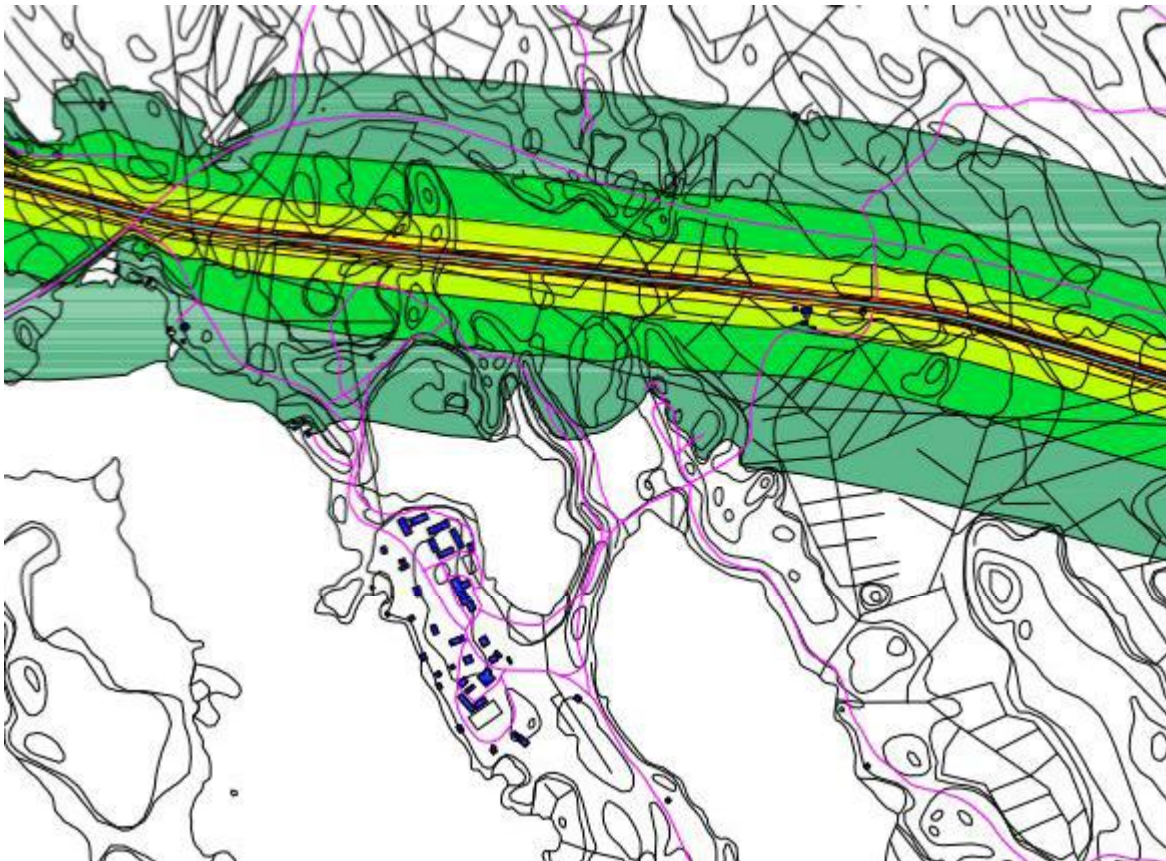
Tiedossa olevien lähteiden mukaan kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä muinaisjäännöksiä.

3.5.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee tietoliikennemasto.

3.5.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei kantaudu liikenteestä aiheutuvia melu- tai värinähäiriöitä.



Kuva: Keskiäänitasot nykytilanteessa päivällä (2010). VT 23:n liikenteellä ei ole meluvaikutuksia suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle kantautuu Tahilammen ampumaradan melua. Tahilammen ampumaradan meluhaittojen torjumiseksi radalle on laadittu meluntorjuntasuunnitelma, joka toteutuessaan vähentää amunnasta aiheutuvia meluhaittoja ympäristössä. Ampumaradan toiminnasta ei ole meluhaittoja suunnittelualueelle, kun suunnitelman mukaiset muutokset ampumarata-alueelle tehdään.

Nikkarilan alueella on tehty maaperän pilaantuneisuudesta tutkimukset vihreän omakotitalon ja konehallin ympäristössä (9.11.2016 Ramboll). Konehallin alueella ei todettu olevan pilaantuneita maita. Omakotitalon yhteydessä havaittiin maaperän pilaantuneisuutta. Omakotitalon piha-alueella ei ole tarvetta toimenpiteille, mutta mikäli pilaantuneisuuden todettaisiin levinneen kellarikerroksesta laajemmalle, on toimenpidetarve arvioitava uudelleen. Omakotitalon kaivovedessä ei todettu öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Omakotitalon kellarikerroksen lattiarakenteissa ja alapuolisessa täyttöhiekassa todettujen pitoisuuksien vuoksi on kunnostustarve olemassa. Pitoisuudet ylittävät asuinalueella sallitut vertailuarvot. Omakotitalon kellarikerroksen lattiarakenteiden ja alapuolisen täyttöhiekan kunnostustarve ei ole akuutti. Kellarikerroksessa havaittiin paikoin öljyn hajua tutkituissa tiloissa. Öljyhiilivetyjen haihtuminen ja kulkeutuminen asuintiloihin on mahdollista.

3.6 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Matti ja Liisa Koti Oy.

3.7 Sosiaalinen ympäristö

Alueen vanhalla metsäkoulun ympäristöllä ja siihen liittyvillä rakennuksilla ja rakennelmilla on merkittävä historiallinen arvo kaupungin identiteetin ja asukkaiden kannalta.

3.8 Suunnittelutilanne

3.8.1 Kaava-aluetta 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 aluevaraustyypejä. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarausten 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:

- Nikkarilan virkistysalue / V 64
- Tuopunkangas, 1. lk pohjavesialue / pv 275
- Nikkarilan harjut, arvokas harjumaisema / ge 501
- Nikkarilan kampus, kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä kohde / ma 602
- Retkeilyreitti, ohjeellinen

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, kehittämisperiaatemerkinnoissa sekä mm. yksittäisissä matkailu- ja virkistysmerkinnöissä. Nikkarilan alueen maakuntakaavamerkintää päivitetään 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä vastaamaan Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan mukaista merkintää.

Yleiskaava

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

Strategisessa osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- 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.”

- Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue.

”Alueen maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, pihapiirit sekä arvokkaat pellot ja muut maisematekijät. Numeroindeksi viittaa kaavaslostuksessa esitettävään kohdeluetteluun.”

- Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, rakennusryhmä ja/tai pihapiiri

”Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet. Numeroindeksi viittaa kaavaslostuksessa esitettävään kohdeluetteluun.”

- Pohjavesialue

”Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle ja määrälle vaaraa aiheuttavaa toimintaa.”

- Arvokas geologinen muodostuma

”Alueella tulee huomioida maisemakuvan, geologisten muodostumien sekä erityisten luonnonesiintymien ja -olosuhteiden säilyminen. Alueella ei tule aiheuttaa huomattavia tai laaja-alaisia muutoksia olemassa oleviin luonnonolosuhteisiin.”

- Tärkeä ja/tai kehitettävä virkistys-/ulkoilureittiyhteys

- Ohjeellinen viher- ja virkistysyhteystarve, ekologinen yhteys

”Merkintä osoittaa viher-/virkistysalueiden välisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia tai kehitettäviä yhteyksiä, joilla tulee taata puuston ja kasvillisuuden riittävyys. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on turvattava, ettei viherreitit toteuttamismahdollisuuksia heikennetä ja/tai ekologisia yhteyksiä katkaista.”

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Käytettävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Kulttuuriperintötietokanta / Etelä-Savon maakuntaliitto
- Kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Savon Kulttuuriperinnön kehityslinjat, jatkumot ja murrokset. Etelä-Savon maakuntakaava. Etelä-Savon maakuntaliiton julkaisu, 88:2007.
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Pieksämäki 25.3.2015 / Ramboll Oy

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010
- Varkaus-Pieksämäki – seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, Joroisten kunta, Leppävirran kunta, Pieksämäen kaupunki, Varkauden kaupunki, Kaakkois-Suomen tiepiiri, Savo-Karjalan tiepiiri, Itä-Suomen lääninhallitus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Pohjois-Savon liitto, helmikuu 2007
- Vt 23 parantaminen Pieksämäen keskustaajaman kohdalla – Aluevaraussuunnitelma (Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2012).

Luonto ja eläimistö

- Pieksämäen kaupungin maaperäkartta

Laadittavat selvitykset

- Nikkarilan asemakaavoitettavan alueen luontoselvitys

Kaava-aluetta koskien laaditaan ainakin seuraavat lisäselvitykset:

- Nikkarilan maisemaselvitys, jota on tarkennettu puulajikartoituksella kaavatyön yhteydessä
- Entinen Nikkarilan metsäopisto, Pieksämäki, vihreä omakotitalo, konehalli – maaperän pilaantuneisuudentutkimukset
- Tahilammen ampumarata, Pieksämäki – meluselvitys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Matti ja Liisa Koti Oy osti suunnittelualueen Pieksämäen kaupungilta 17.4.2014. Yritys tuottaa matkailu- ja hoivapalveluja. Alueen kehittäminen matkailu- ja hoivapalvelujen alueena tarvitsee asemakaavoittamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 10.9.2014 § 57 käynnistää asemakaavoittamisen.

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 25.2.2015

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

Maankäyttö- ja rakennuslain § 66 ja mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 23.4.2015.

Muistio kokouksesta on kaavaselostuksen liitteenä nro 5.

Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana ennakkolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaistahoilta.

Ehdotusvaiheessa on järjestetty 21.3.2017 maankäyttö- ja rakennuslain § 66 ja mukainen viranomaisneuvottelu. Muistio kokouksesta on kaavaselostuksen liitteenä nro 7.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Nikkarilan aluetta matkailu- ja hoivapalvelujen alueena. Suunnittelun laadullisina tavoitteina on kulttuuriympäristön huomioiminen uudessa yritystoiminnassa. Alueen lisärakentaminen tulee sopeutua alueen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueella sijaitsee arvokkaiden rakennusten lisäksi, myös huomion arvioinen piha-alue, jonka ainakin osittainen säilyttäminen on yksi kaavan alustavista tavoitteista. Suunnittelutyössä huomioidaan myös alueen viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuuden kehittäminen.

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.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

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:

- Nikkarilan virkistysalue / V 64
- Tuopunkangas, 1. lk pohjavesialue / pv 275
- Nikkarilan harjut, arvokas harjumaisema / ge 501
- Nikkarilan kampus, kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä kohde / ma 602
- Retkeilyreitti, ohjeellinen

V- virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä virkistysalueita. Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Rakentamismääräys

Alueella saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä suorittaa rakennusten peruskorjauksia.

Suunnittelumääräys

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on luotava edellytykset alueen kehittämiselle osana seudullista virkistys- ja matkailualueverkostoa.

rr- retkeilyreitti, ohjeellinen

Merkinnällä osoitetaan ohjeellisina maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä retkeilyreittejä.

pv- pohjavesialue

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokan) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle vaaraa aiheuttavaa toimintaa. Maa-ainesten ottaminen tulee sallia vain maisemointialueille, mikäli se ei vaaranna pohjaveden laatua tai vähennä saatavan pohjaveden määrää.

Suositus

Alueelle tulisi laatia suojelusuunnitelma.

ge- arvokas geologinen muodostuma

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisemakuvan, luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.

Suositus

Erityisesti on huomiota kiinnitettävä ehjien harjumuodostumien säilymiseen ja pohjaveden suojeluun.

ma- kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä kohde

Kohteen erityisomaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita pienialaisia rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita, jotka sijaitsevat maisema- alueiden ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräys

Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet.

Suositus

Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

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 200 peruspalvelut (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

Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaluonnoksen kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta ei katsottu tarpeelliseksi tehdä vaihtoehtoisia ratkaisuja. Suunnittelualueen lisärakennustarpeet ja sijainnit on katsottu yhdessä maanomistajan kanssa.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnoksesta saapui kolme mielipidettä ja seitsemän lausuntoa. Etelä-Savon maakuntaliitolla, Metsähallituksella ja TeliaSonera Finland Oy:llä ei ollut kommentoitavaa kaavaluonnoksesta.

Pohjois-Savon Ely, liikenne- ja infrastruktuuri – vastuualue, 18.3.2016

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

Valtatien parantamisesta laadittiin vuonna 2012 aluevaraussuunnitelma, jossa Nikkarilan alue otettiin huomioon silloisen Metsäopiston toimintojen 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 kannattaisi kytkeä mukaan Nikkarilan alueen kehittämiseen. Kun valtatie linjauksen parantamiseen ei ole mahdollisuuksia, tulee tässä vaiheessa tutkia liittymän siirto lännemmäksi.

Liikennetarkasteluun on hyvä täydentää valtatie nykyiset liikennemäärät sekä vaikutuksissa arvioida uuden maankäytön liikennetuotos tavoitetilanteessa. Arvioinnissa voi käyttää YM:n ohjetta - 27 / 2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne-vastuualueella ei ole kaavaluonnokseen muuta huomauttamista.

Vastine:

Kaavaratkaisuun kaava-alueen laajentamisella VT 23:lle saakka ei ole vaikutusta. 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.

Etelä-Savon pelastuslaitos 1.4.2016

Tulee ottaa huomioon lisääntyvän rakennusmassan aiheuttamat sammutusvesijärjestelyt mm. kunnallistekniikan suunnittelussa. Sammutusvesijärjestelyistä tulee olla yhteydessä ja tarvittaessa pyytää lausunto Etelä-Savon pelastuslaitokselta. (Etelä-Savon pelastuslaitos sammutusvesisuunnitelma kohta 1.1.1)

Vastine:

Nikkarilan alue on kunnallisessa vesi- ja viemäriverkossa. Sammutusvesijärjestelyt ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä pyydetään lausunnot pelastusviranomaiselta.

Museovirasto, 4.4.2016

Kaavahankkeessa tutkitaan matkailuun ja hoivapalveluihin liittyviä toimintoja entisen Pieksämäen metsäoppilaitoksen alueelle Nikkarilaan siten, että sen rakennusperinnön ja luonnon suojeluarvot huomioidaan.

Nikkarilan perustamisvaiheen (1905) ja ensimmäisen täydennysrakennusvaiheen (1925) rakennuskanta arvotettiin varjeltavaksi ja suojelun arvoiseksi, kun valtioneuvosto päätti 17.6.1993 valtion rakennusperinnön suojelusta silloisessa Mikkelin läänissä. Nyt asemakaavahanketta varten on ollut perusteltua selvittää alueen rakennetun ympäristön tilannetta ja kokonaisuutta seikkaperäisemmin.

Luonnostellut asemakaavamerkinnot ja määräykset (s-1, sr-13, sr-14) vastaavat Museoviraston käsitystä Nikkarilan rakennusperinnön suojeluarvojen riittävästä huomioon ottamisesta ja turvaamisesta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantajana toimii Savonlinnan maakuntamuseo.

Vastine:

Valtioneuvoston päätöksen mukaan alueella varjeltavat rakennukset on kaavaratkaisussa osoitettu sr-14 –merkinnällä. Merkinnällä sr-13 on osoitettu kampusalueen muut vähemmän merkittävät rakennukset (varjeltuja varastoja ja ei varjeltuja rakennuksia). Merkinnällä s-1 on haluttu varmistaa kampusalueen ympäristön ominaispiirteiden säilyminen.

Etelä-Savon Ely, ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue, 12.4.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

- käytettävissä oleviin selvityksiin tulee lisätä Tahinlammen ampumaradan meluselvitys
- valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT) tulee lisätä meluntorjuntaa koskeva tavoite
- korjaus: osallisten esitys OAS:n riittävyyttä koskevasta neuvottelusta tulee tehdä ennen kaavaehdotuksen (ei -luonnoksen) asettamista julkisesti nähtäville
- OAS ja kaavaluonnos pidetään nähtävillä samanaikaisesti

Kaavaluonnos

Kaavaselostus

Asemakaava laaditaan aiemmin kaavoittamattomalle alueelle, joka on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen lisäksi huomattavan määrän uudisrakentamista, joten kunta lienee tehnyt maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen. MRL 91 b §:n mukaan maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä.

ELY-keskus esittää selostukseen seuraavia lisäyksiä/korjauksia:

- lähtökohdat -osiossa on syytä ilmoittaa paljonko alueella on olemassa olevaa kerrosalaa

- ympäristöhäiriöiden osalta tulee tuoda esiin Tahinlammen ampumaratamelu, joka kattaa myös suunnittelualueen, sekä mahdollisesti pilaantuneen maan kohteet
- laadittavissa selvityksissä tulee mainita luontoselvitys
- maanteitä koskevista liikennejärjestelyistä vastaa Pohjois-Savon ELY-keskus, ei aluehallintovirasto

Yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutus

Nikkarilan alueella on voimassa 2010 vahvistettu Etelä-Savon maakunta-kaava, jossa koko laaja Metsähallituksen omistama alue on osoitettu **valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi virkistysalueeksi (V)**, jonka rakentamis- ja suunnittelumääräykset ovat seuraavat:

Alueella saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä suorittaa rakennusten peruskorjauksia.

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on luotava edellytykset alueen kehittämiselle osana seudullista virkistys- ja matkailualueverkostoa.

Tyhjilleen jäänyt entisen metsäoppilaitoksen kampusalue on osoitettu maakuntakaavassa **kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi (ma)**. Jotta arvokas rakennuskanta saataisiin hyötykäyttöön, katsottiin tiukasta maakuntakaavamääräyksestä huolimatta keskusta-alueen strategista yleiskaavaa laadittaessa mahdolliseksi osoittaa jo rakennettu alue matkailutoimintojen alueeksi. Tämän perusteella alueelle osoitettiin yleiskaavassa **kehitettävä loma- ja/tai matkailupalvelujen alue** ja määräykseksi:

Aluetta voidaan kehittää myös palveluasumisen tarkoituksiin. Alueen toiminta, maankäytön ja rakentamisen mitoitus, sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat kestävän ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudullista palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.

Etelä-Savon maakuntaliitto on käynnistänyt maakuntakaavan päivittämisen mm. matkailu- ja virkistysalueiden osalta. Juuri nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa Nikkarilan **virkistysalue (V)** -merkintä on muutettu **virkistysmatkailualueeksi (V-rm)**, jonka määräykset kuuluvat:

Alueen yleisen virkistyskäytön kehittäminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen tulee turvata yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Alueelle voidaan osoittaa matkailurakentamista.

Alueelle saa rakentaa ulkoilu-, urheilu- ja virkistyskäyttöä sekä matkailua palvelevia rakennuksia.

Rakentamisen sijoittuminen alueelle tulee suunnitella nykyisen rakennuskannan yhteyteen.

Keskusta-alueen yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen ja siten voimassa oleva maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 32 §:n mukaan ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Koska yleiskaava saanee lainvoiman lähiaikoina, lienee tarkoituksenmukaista soveltaa yleiskaavan ohjausvaikutusta jo nyt puheena olevaan asemakaavaluonnokseen.

Suunnittelualueen käyttötarkoitukseksi on luonnoksessa osoitettu **asuin-, liike- ja palveluasuminen (ALP-2)**. Siten aluevarausmerkintä ei noudata yleiskaavassa alueen pääkäyttötarkoitukseksi määrättyä loma- ja matkailupalvelutoimintaa.

Keskusta-alueen yleiskaavassa on Pienen Tahinlammen itäpuolelle osoitettu toiminnassa oleva **ampumarata-alue (ea)**. Yleiskaava-aineistoon sisältyvässä Tahinlammen ampumaradan meluselvityksessä on mallinnettu radan meluvyöhykkeet. Selvityksen mukaan Nikkarilan kampusalue sijoittuu kokonaisuudessaan kaavoituksessa käytettäville 60 ja 65 dB:n meluvyöhykkeille. Valtioneuvoston antama ampumaratamelun ohjearvo (53/1997) asumiselle on enintään 65 dB, hoitolaitoksille 60 dB ja loma-asumiselle 60 dB. Koska niin ikään valtioneuvoston antamien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille (tavoite puuttuu kaavaselostuksesta), on alueen kaavoittaminen kyseisille toiminnoille ristiriidassa tavoitteen kanssa.

Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen mukaan suojelumerkinnällä **sr-14** on osoitettu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla varjellut rakennukset. Kyseisiä varjeltuja rakennuksia on yhteensä kahdeksan sekä lisäksi entinen veistosali (Lukula), joka on ilmeisesti vahingossa jäänyt pois luettelosta. Kaavassa **suojeletava rakennus (sr -14)** -merkinnällä osoitettuja rakennuksia on kuitenkin vain viisi; joukosta puuttuvat ent. opettajien asuinrakennuksen sekä johtajan asuinrakennuksen (Kirjasto) talousrakennukset sekä ent. leipomo (Maijala) ja sen hirsiaitta. Ne on yhdessä karistusriihen kanssa osoitettu **kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus (sr-13)** -merkinnällä. Kaikki metsäoppilaitoshistoriaan liittyvät varjellut rakennukset sekä Lukula ja riihi on osoitettava samalla merkinnällä, joka turvaa samanlaisen suojelun tason (**s-14**). Tähän kokonaisuuteen kuuluu lisäksi ent. päärakennus, joka on inventoitu vuonna 2015, ja puulajipuisto, jonka inventointi ei ole toteutunut kaavoituksen aikana. Tehty selvitys ei kata lainkaan kulttuurilajistoa. **s-1** -merkinnällä osoitettua aluetta on laajennettava ympäristökokonaisuuden ja puulajipuiston säilymiseksi.

Uudisrakentamisen sovittaminen säilytettävään kokonaisuuteen on kaavaehdotuksessa vielä keskeneräinen: rakennusalojen pienentäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen ympäristökokonaisuuteen on vielä tarpeen, ettei ympäristökokonaisuus turmellu.

Myös kaavamääräyksillä voitaisiin tarkentaa uudisrakentamisen ja historiallisen ympäristön yhteensovittamista, esim. väritystä ja historiallisten rakennusten hahmojen sallimista ohjaamalla. Esimerkkinä historiallisen kokonaisuuden säilymistavoitteen toteutumisesta on päärakennuksen vastapäätä sijoitettu 400 k-m²:n rakennusala, jolle rakentamisen tulisi perustua vain palauttavaan ratkaisuun.

ELY-keskus esittää asemakaavaan seuraavia korjauksia:

- **suojeltava alueen osa** -merkintää (**s-1**) tulee laajentaa kattamaan koko vanha kampusalue
- suunnittelualueen poikki kulkevan joenuoman pohjoispuolinen osa vaikuttaa jäävän kampusalueen ulkopuoliseksi saarekkeeksi ja levittävän rakennetun rannan osuutta; sen pois jättämisestä on syytä harkita tai ainakin sen osoittaminen lisärakentamiselle on perusteltava hyvin (ei sisälly kampusaluetta esittäviin karttoihin)

Pian lainvoiman saavassa yleiskaavassa ei ole rajattu alueen rakennusoi-keutta, joten se tulee sijainnin ja massoitte- l un osalta sovittaa olemassa olevaan pienipiirteiseen miljööseen sen arvoja heikentämättä. Kaava- selostuksen liitteen mukaan alueelle on tällä hetkellä toteutettu 8739 k-m², kun taas kaavaluonnos mahdollistaa suunnittelualueelle yhteensä 21 831 k-m². Uudisrakentamisen määräksi muodostuu näin ollen 13 092 k-m², mikä on varsin paljon. Kaavan mahdollistamasta enimmäisrakentamisen toteuttamisesta tulee esittää havainnekuva/-kuvia.

Luonto- ja maisema-arvot

Alueella on tehty sekä luonto- että maisemaselvitys, joissa on riittävällä tavalla selvitetty alueen luonto- ja maisema-arvoja. Puiston osalta - etenkin puulajipuiston - selvitys on kuitenkin puutteellinen.

Luontoselvityksen yhteydessä löytynyt silmälläpidettävä kelta- apilakasvusto sijoittuu kaava-alueen eteläosan rakennus- alalle ja olisi syytä ottaa huomioon kaavamääräyksissä. Tehdyt lepakkohavainnot eivät aiheuta kaavaan täydennystarpeita.

Maisemaselvityksen suosituksissa esiin tuotu suurten mäntyjen säästäminen rivitaloalueen uudelleen rakentamisessa on syytä sisällyttää kaavaan.

Pohjavesialue

Kaava-alueelle ulottuvalle Tuopunkankaan pohjavesialueelle voi sijoittaa kaavan mukaista toimintaa siten, kuin kaavaluonnokseen on merkitty. Koska myös pohjaveden muodostumisalue ulottuu kaava-alueelle, on siihen syytä lisätä kyseinen raja- us sekä pohjaveden laadun ja määrän turvaavia kaavamääräyksiä.

Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa tulee esittää eri kulkumuotojen (kevyt-/autoliikenne) arvioitu liikennemäärä, jotta voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida hankkeen vaikutuksia niin maantieliittymän turvallisuuteen kuin kevyen liikenteen väylän tarpeellisuuteen.

Johtopäätökset

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaupungin hyväksymä yleiskaava ei ole MRL 42 §:n mukaisesti ollut ohjeena asemakaavaluonnosta laadittaessa eikä ampumaratamelun osalta toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Myös kulttuuriympäristöarvojen huomioimisessa on puutteita eikä kaavaluonnos täysin toteuta MRL 54.2 §:ssä asemakaavoille asetettuja sisältövaatimuksia: *rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää*. Asemakaavasta on syytä pitää työneuvottelu, jossa mm. kaavamerkintöjä ja -määräyksiä voidaan käsitellä yksityiskohtaisemmin.

Lausunto on valmisteltu ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueella ja sen laatimiseen ovat osallistuneet arkkitehti Kirsti Kovanen ja maankäyttöasiantuntija Sirpa Peltonen.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tehty esitetyt tarkennukset.

Kaavaselostukseen on tehty esitetyt lisäykset. Tahilammen ampumaradasta tehtyä meluselvitystä on tarkennettu ja Nikkarilan alueen pilaantuneista maista on tehty selvitys.

Tahilammen ampumaradasta aiheutuvat meluhaitat saadaan torjuttua muuttamalla ampumaradan ratojen sijoittelua ja tekemällä alueelle meluesteitä. Meluselvityksessä esitetyillä toimenpiteillä ampumaradasta ei tule kantautumaan Nikkarilan alueelle valtioneuvoston ohjearvoja (53/1997) ylittävää melua.

Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi Nikkarilan kaavaprosessin aikana. Yleiskaavassa Nikkarilan alueen kaavamääräyksessä mainitaan alueen käyttö myös palveluasumisen tarkoituksiin loma- ja matkailutoimintojen lisäksi. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan alueella varjeltavat rakennukset on kaavaratkaisussa osoitettu sr-14 –merkinnällä. Merkinnällä sr-13 on osoitettu kampusalueen muut vähemmän merkittävät rakennukset (varjeltuja varastoja ja ei varjeltuja rakennuksia). Merkinnällä s-1 on haluttu varmistaa kampusalueen ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Merkinnät ovat Museoviraston näkemyksen mukaan riittävät alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymistä turvaamiseksi. Alueen toimintojen kehittämisen ja kulttuuriympäristön säilymistä kannalta vuonna 2015 saneeratun päärakennuksen osoittaminen suojelumerkinnällä ei ole tarpeellista. Suojeltava alueen osa -merkintää (s-1) ei ole siten tarpeellista laajentaa.

Metsäopiston ylläpitämä dendrologinen puisto sijaitsee VT 23:n pohjoispuolella Litmasenkankaalla. Puisto perustettiin oppilasvoimin vuoden 1934 keväällä, metsänhoitaja R. Kotilaisen johdolla.

Nikkarilan kampusalueelle istutetut puut on kartoitettu kesällä 2016. Kartta puulajikartoituksesta on lisätty kaava-aineiston liitteeksi. Istutetut puut on huomioitu uusien rakennusten sijoittelussa. Alueella olevia puita ei ole syytä osoittaa erityisellä säilyttämismerkinnällä.

Nikkarilan vanhan pihapiirin ympäristössä uudisrakentamista on kaavaratkaisussa ohjattu tarkoilla rakentamisaloilla. Kaavamerkinnän s-1 alueella uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläosiin on osoitettu väljemmät rakennusalat uudisrakentamiselle. Alueen toimintojen kehittämisen kannalta on ensisijaisen tärkeää osoittaa myös uusia rakentamisen alueita vanhan kampusalueen lisäksi. Uudet rakentamisen alueet noudattavat lainvoimaista yleiskaavaratkaisua.

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 laadittu havainnekuvat. Havainnekuviissa esitetyt rakennusmassat kuvaavat tilannetta, jossa kaavan mukainen rakennusoikeus olisi kokonaisuudessaan käytetty.

Kelta-apila on sisämaassa yleinen kasvi, joka kasvaa hiekkamaalla peltojen laidoilla, tienpientareilla ja muilla paikoilla, joissa kasvipeite ei pääse kokonaan sulkeutumaan. Kelta-apilan siementä on yleisesti myytävänä ja sitä voidaan istuttaa alueelle paikkoihin joihin ei rakenneta. Näin pienialainen keltavuokkokasvusto rakennusallalla voidaan kompensoida uudella istutuksella rakennusalan vieressä.

Osittain kaava-alueella sijaitsee vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue pv-2. Alueelle on annettu suunnittelumääräys, pohjaveden muodostumisalueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Kaava-alueen liikennetuotokset on arvioitu ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti kohdassa 5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen.

Pieksämäen Luonnon Ystävät ry, 3.4.2016

Pieksämäen Luonnon Ystävät ry:n käsityksen mukaan on oikein, että kaava-alueen keskiosan rakennustehokkuus on alhainen ja väljempiä rakennusaloja on sijoitettu muualle. Kuitenkin maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus on joiltakin osin otettu puuteellisesti huomioon.

Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen kannalta merkityksellinen ns. päärakennus tulisi merkitä joko sr-14 tai sr-13-merkinnällä, jolloin maakuntakaavan suunnittelumääräys ”*Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet*” tulisi huomioon otetuksi. Kaavamääräys on maanomistajalle kohtuullinen Nikkarilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden olosuhteissa. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu sallii päärakennuksen purkamisen tavanomaisella menettelyllä, jolloin kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus menettää ominaispiirteensä.

Pieksämäen luonnonystävät ry:n tietojen mukaan savusaunan läheisyydessä on kangasvuokkoesiintymä, jota luontoselvityksessä ei mainita. Esiintymä on syytä selvittää, sillä kasvilaji on rauhoitettu.

Liikenneturvallisuudella perusteltu läpiajoliikenteen estäminen on tarpeetonta. Läpiajoliikenteen määrästä ei esitetä mitään arviota tai selvitystä, eikä liikenne liene kohtuuttoman suurta. Nikkarilan arvokkaaseen harjumaisharjumaan perustettu yksityistie on syytä pitää vaatimattomana, jollainen se nykyisellään on. Kaavaratkaisulla ei tule lisätä painetta suuremman kulkuväylän rakentamiselle herkkään harjumaisharjumaan. Luonnos ei ota riittävästi huomioon maakuntakaavassa harjumaan määrättyä.

Vastine:

Valtioneuvoston päätöksen mukaan alueella varjeltavat rakennukset on kaavaratkaisussa osoitettu sr-14 –merkinnällä. Merkinnällä sr-13 on osoitettu kampusalueen muut vähemmän merkittävät rakennukset (varjeltuja varastoja ja ei varjeltuja rakennuksia). Merkinnällä s-1 on haluttu varmistaa kampusalueen ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Merkinnät ovat Museoviraston näkemyksen mukaan riittävät alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymistä turvaamiseksi. Alueen toimintojen kehittämisen ja kulttuuriympäristön säilymistä kannalta vuonna 2015 saneeratun päärakennuksen osoittaminen suojelumerkinnällä ei ole tarpeellista. Suojeltava alueen osa -merkintää (s-1) ei ole tarpeellista laajentaa.

Kangasvuokko esiintymän alueelle ei ole osoitettu rakennusala ja s-1 merkinnän mukaan alueella tulee ympäristön ominaispiirteet säilyttää.

Nikkarilan vanha kampusalue on yksityisessä omistuksessa ja yksityisaluetta. Alueen läpi ei ole perustettu kulkuoikeutta. Kaavaratkaisussa 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 tiellä. Uutta tieyhteyttä tulee rakennettavaksi Hautosen pohjois- ja itäpuolelle. Uuden tieyhteyden sijainti on määrätty rasiustoimituksessa, niin että siitä on mahdollisimman vähän haittaa harjumaisharjumaan.

Mielipide, kaksi yksityishenkilöä, 1.4.2016

Sankaripatsas: Päärakennuksen edessä on Suomen vanhin eli ensimmäisenä, heti talvisodan jälkeen syksyllä 1940, pystytetty viime sotien sankaripatsas. Patsaan ideivat ja toteuttivat koulun oppilaat. Patsas kuvaa katkenneen hongan kantoa.

Kasvit: Uusia rakennuksia sijoitettaessa on syytä suojata ja välttää tuhoamasta upeita **sinivuokkokasvustoja**.

Yksi on entisen johtajan asunnon ja Kukkarojärven välissä. Samalla paikalla on **näsiäk kasvusto**. Toinen, ja erityisen hieno, sinivuokkokasvusto on Lukulan ja Hautosen välillä. Siihen näkyy suunnitellun uusien rakennuksia.

Entisen johtajan asunnon ja Kukkarojärven välillä olevalla kumpareella, kahden saunan välissä kasvaa **kangasvuokko**. Se on siirretty paikalle ilmeisesti ennen kasvin rauhoittamista 1956.

Uusi tie: Varsinaisen asemakaava-alueen ulkopuolelle, Hautosen taakse on havainnekuviin merkitty uusi tie. Alueella on sekä maakuntakaavassa että strategisessa yleiskaavassa **arvokkaaksi harjualueeksi luokiteltu geologinen muodostuma**. Se on lisäksi **pohjavesialuetta**.

Kaupungissa on valmisteilla mittava luontomatkailuhanke, jonka tavoitteena on houkutella myös ulkomaisia matkailijoita. Hankkeen runkona on vedenjakaja-alueen reitistö ja sen valjastaminen matkailukäyttöön. Partaharjun ja Nikkarilan väliset luontoreitit ovat hankkeessa keskeisiä.

Tulevaa matkailukäyttöä ajatellen on tärkeä säilyttää Hautosen harju ja muutkin Hautosen ympäristön ainutlaatuiset maisemanmuodot koskemattomina. Harjun lisäksi alueella on pari kumpumoreenia, harjukuoppia, kuivunut muinaisen laskujoen uoma ja aivan Hautosen rannassa jäätikön sulamisvaiheessa syntynyt tasainen delta-alue.

Edellä mainituista syistä tätä tietä ei siis missään tapauksessa tule rakentaa.

VT 23:n ja Metsäopistontien risteys on todella vaarallinen. Uuden risteysjärjestelyn luominen on todella tarpeen. Samoin kevyenliikenteen yhteys tarvitaan kaupungista Nikkarilaan. Suunnitelma on hyvä. Uutta tielinjaa tehtäessä muistettakoon kiertää VT23:n luoteispuolella radan ja Metsäkouluntien välissä oleva suuri **tervahauta**.

Kaakinmäenkadun ja VT 23:n risteysjärjestely on tarpeen. Nykyisen VT 23:n pohjoispuolella koirahallin kohdalla on tietävästi Etelä-Savon ainoa **hietaneilikan** (*Dianthus arenarius*) kasvupaikka. Kasvi on rauhoitettu.

Vastine:

Kangasvuokko esiintymän alueelle ei ole osoitettu rakennusala ja s-1 merkinnän mukaan alueella tulee ympäristön ominaispiirteet säilyttää. Lukulan ja Hautosen väliin osoitettu rakennusmassa sijoittuu pääosin nykyiselle pysäköintipaikkojen alueelle eikä aiheuta haittaa näsiä kasvustolle.

Nikkarilan vanha kampusalue on yksityisessä omistuksessa ja yksityisaluetta. Alueen läpi ei ole perustettu kulkuoikeutta. Kaavaratkaisussa 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.

VT 23 liittyvien muutosten yhteydessä hankkeen toteuttaja (Pohjois-Savon ELY-keskus) selvittää tarkemmin maantiealueen ympäristön luonto- ja muinaismuistokohteet.

Mielipide, kaksi yksityishenkilöä, 4.4.2016

1. Nikkarilan alueen, entisen Nikkarilan metsäopiston, asemakaavasuunnitelma on toteuttamiskelpoinen rakennuskannan osalta. Huolestuttaa asemakaavaan liittyen Nikkarilan tieverkostoa, johon suunnitelmassa ei ole riittävästi otettu kantaa. Nikkarilan asemakaavan selostusluonnoksessa s. 23 mainitaan: "Alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi on syytä ohjata alueen läpikulkuliikenne perustetulle yksityistielle, joka kulkee Hautosen itäpuolitse. Alueen läpi kulkee liikennettä Nikkarilan eteläpuoliselle virkistysalueelle. Kiertotiellä saadaan läpiajoliikenne loppumaa piha-alueella." Myös luonnoksen liitteessä 4 on havainnekuva uudesta yksityistiestä, joka kulkee Hautosen ympäri harjun päällä. Suunnitelma yksityisestä tiestä, joka tuhoisi tämän ainutlaatuisen harjumaisharjun, on kestämätön.

Nikkarilan alueella on merkittävä arvo pieksämäkeläisten virkistys- ja retkeilyalueena ja erityisesti Hautosen ympäri harjun päällä kulkeva polku on erityisen suosittu, koska se yksi kauneimmista kävelyreiteistä Nikkarilassa. Harjumaisharjun arvo on todettu myös maakuntakaavassa, ge 501. Lisäksi maakuntakaavassa on maininta alue Tuopunkankaan pohjavesialueena, 1., pv 275 ja virkistysalueena v 64. Tämän harjualueen tuhoaminen ei olisi eduksi Pieksämäen kaupungille eikä Matti ja Maija kodille, jonka suunnitelmissa on kehittää hoivatyön ohella luotomatkailua. Myös Pieksämäen kaupungin elinkeinostrategian yhtenä kärkihankkeena on matkailun kehittäminen, jolloin ainutlaatuisen harjumuodostelman tuhoaminen on vastoin kaupungin strategiaa.

Mikäli kauttakulkuliikenne päätetään asemakaavalla lopettaa Nikkarilan entisen metsäopiston läpi, tulee Pieksämäen kaupungin ottaa kantaa siihen, kuinka esim. Nikkarilan pohjoispuolella Nikkarilan entisen juna-aseman yhteydessä asuvien vakituisten asukkaiden kulkuyhteydet turvataan.

Vastustamme Nikkarilan entisen metsäopiston läpi menevän tien katkaisemista, mikäli korvaava tie on suunniteltu rakennettavaksi Hautosta ympäröivän harjun päälle. Herkkään, ainutlaatuisen harjumaisharjun ei pitäisi rakentaa yhtään uutta tietä. Toivomme, että Pieksämäen kaupunki ottaa huomioon valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, joissa mm. mainitaan jo olemassa olevien pääliikenneyhteyksien- ja verkostojen kehittäminen. Nikkarilan alueen luontoa on jo tarpeeksi tuhottu tehokkailla metsätyökoneilla ja avohakkuilla.

2. Tielinjaus risteysalueella VT 23 / Metsäopistontie.

Suunnitelmassa esitetään muutoksia risteysjärjestelyihin VT23 ja Metsäopistontien risteysalueeseen. Nykyinen risteysalue on vaarallinen ja sitä tulisi pikaisesti parantaa. Suunnitelmassa esitetään, että tielinjausta siirretään lännemmäksi ja vanhan vt23:n Kukkarojärven rantaan rakennetaan meluaita (3m korkea). Käsityksemme mukaan tielinjauksen siirtäminen ja risteystä koskevat uudet järjestelyt ovat myönteinen muutos, joka parantaa risteysalueen turvallisuutta. Meluaitaa pidämme tarpeettomana. Se tuhoaisi luonnollisen maiseman ja estäisi valon, erityisesti ilta-aurinkon, pääsyn tontillemme. Emme halua keinoteikoista meluaitaa kesämeikkimme laitaan.

Vastine:

Nikkarilan vanha kampusalue on yksityisessä omistuksessa ja yksityisaluetta. Alueen läpi ei ole perustettu kulkuoikeutta. Kaavaratkaisussa 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.

VT 23:een liittyvät muutokset suunnittelee ja toteuttaa Pohjois-Savon ELY-keskus. Tiesuunnittelun yhteydessä tutkitaan tarkemmin risteysalueen sijainti ja meluntorjuntaratkaisut.

Ehdotusvaihe:

Asemakaavaehdotuksesta saapui yksi muistutus ja lausuntoja 9 kpl. Lausunnot ja muistutus sekä niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 8.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 10.9.2014 § 57.
- Asemakaavaluonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa 11 § 10.2.2016.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa 90 § 14.12.2016.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotus mahdollistaa Nikkarilan alueen käyttämisen matkailu- ja palveluasumisrakentamiseen. Pysäköinti korttelialueella järjestään rakennusten/rakennusryhmien pihapiirien yhteyteen. Asemakaavassa liikennöinti on osoitettu korttelialueen sisäisin ajoyhteyksin. Uusia katualueita ei asemakaavalla muodosteta. Nikkarilan kampusalueen pihapiiri on osoitettu suojeltavana alueen osana. Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla varjellut rakennukset on osoitettu kaavaratkaisussa suojeltaviksi. Kaavassa on osoitettu pohjavesi- ja harjualue.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0,12$.

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava:

Asuin-, matkailu- ja majoitustilan 60 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka.

Palveluasumistilan 150 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka.

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi erillistä matkailu- ja palveluasumisrakennusten korttelia tukitoimintoineen (ARP), jotka erottaa toisistaan yleinen vesialue (W). ARP korttelialuetta on 18,3471 ha ja rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 21 275 km². Vesialuetta on 508 m².

Korttelia ei saa jakaa erillisiksi rakennuspaikoiksi. Korttelialueilla liikennöinti on osoitettu ajoyhteyksin.

5.1.3 Suojelumerkinnät

s-1 Suojelumerkinnällä on osoitettu Nikkarilan kampusalueen pihapiiri, jonka ympäristössä varjelupäätöksen mukaiset rakennukset sijaitsevat. Määräyksellä ohjataan uusien rakennusten sopeutumista olevaan ympäristöön.

Määräys: "Suojeltava alueen osa, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemarkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta."

sr-13 Suojelumerkinnällä on osoitettu kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymisen kannalta huomioitavia rakennuksia.

Määräys: "Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korvaava rakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja maisemaan."

sr-14 Suojelumerkinnällä on osoitettu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla varjellut rakennukset.

Määräys: "Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista tai historiallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella."

5.1.4 Muut

Kaavaratkaisussa on osoitettu Kukkarojärven pohjavesialue pv-2 merkinnällä. Nikkarilan Punkaharju on osoitettu ge-merkinnällä. Punkaharjulla kulkevan ajoyhteyden länsipuolelle on osoitettu ohjeellinen sijainti ulkoilureitille. Saa-merkintä (Puhdistettava/kunnostettava maa-alue) on osoitettu kaava-alueen pohjoisosassa olevalle rakennukselle.

5.1.5 Tonttijako

Kaava-alue kuuluu ohjeellisen tonttijaon alueeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Nikkarilan alue on väljästi rakennettua puoliavointa/puistomaista aluetta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen kehittäminen ilman, että alueelle tyypillisiä piirteitä heikennetään. Suojeltujen rakennusten läheisyyteen osoitetut uudet rakennukset ovat massoitteeltaan samansuuruisia kuin olemassa olevat rakennukset. Uusien rakennusten rakennusalat on osoitettu niin, että piha-alueen rakenne säilyy jatkossakin väljänä. Uudet suuremmat rakennusmassat on viety kulttuuriympäristön pohjois- ja etelä puolelle selvästi erilleen vanhasta rakennuskannasta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

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 maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maisema

Kaavaratkaisu on rakentamisen tehokkuudelta maltillinen. Täydennysrakentamista on ohjattu siten, että rakentamattomille alueille jää metsäisiä vyöhykkeitä ja Kukkarojärven puolella oleva niemi jätetään rakentamisen ulkopuolelle, näin jäävät asemakaavan aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan mahdollisimman vähäisiksi. Kaavaluonnoksen vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu 3d-mallin ja maisemaselvityksen avulla. 3d-mallissa on korostettu rakennusten värit, joten rakennukset erottuvat todellisuutta selkeämmin maastosta. Vaikutukset eivät siis ole todellisuudessa yhtä haitalliset kuin mallista katsoen voisi arvioida (huomioitu arvioinnissa). Täydennysrakentaminen suuntautuu enemmän Kukkarojärven puoleisille rannoille. Rakennusten kohdilta avattane näkymiä järvelle. Kukkarojärveltä katsottuna uudisrakentamisen vaikutukset tällä hetkellä metsäiseen maisemaan näkyvät siis selvästi.

Asemakaava säilyttää Nikkarilan kulttuuriympäristölle ominaiset piirteet. Pihapiirin näkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja ja rakennusten kerrosmääriä määritettäessä. Pihapiirin näkymiä ja uudisrakennusten sijoittelua on arvioitu 3d-mallin avulla. Aluesuojelumääräyksellä turvataan lähimaisemanäkymien säilyminen.

Opiston ydinalue on säilynyt puistomaisena ja avoimena, mutta reuna-alueet uhkaavat umpeutua ja sulkea maisematiloja ja näkymiä. Järvinäkymät ovat olennainen osa alueen viehätystä ja luonnetta, joten niiden säilymisestä tulee huolehtia.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavaluonnos on rakentamisen tehokkuudelta erittäin maltillinen. Rakennusalat on ryhmitelty korttelialueille siten, että korttelialueiden tehokkuus on 0.12. Rakennustehokkuutena 0.12 on hyvin alhainen verrattuna tavanomaisiin asuin- ja palveluasumisen asemakaavoihin (tavanomaisesti 0.2 – 0.3). Alhaiseen rakennustehokkuuteen vaikuttaa alueen kulttuuri- ja luonnonympäristön ominaispiirteet, jotka on huomioitu kaavaratkaisussa. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen vastapainoksi on osoitettu väljempiä rakennusaloja kaava-alueen pohjois- ja eteläosiin. Kaava-alueen keskiosassa, jossa suojeltavat rakennukset sijaitsevat, ei rakennustehokkuutta voida nostaa ilman merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

Kaavassa osoitetut suojelumerkinnot perustuvat pääosin asetukseen (480/85) valtion omistamien rakennusten suojelusta. Periaatteena kaavan laadinnassa on ollut, ettei varjelupäätöksen ulkopuolelle jääviä rakennuksia ole suojeltu. Muutama rakennus (sr-13 -merkintä) on nostettu suojeltaviksi maisemaselvityksen perusteella. Joitakin rakennuksia on jätetty kokonaan suojelematta täydennysrakentamisen joustavamman toteuttamisen mahdollistamiseksi. Suojelumerkinnot turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvoitetun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi suojeltava

alueen osa, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään merkintä (s-1) edellyttäen uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöön kulttuurihistoriallista arvoa tukien.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa esihistoriallisen ajan muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain (295/63) mukaan kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja. Rauhoitus on automaattinen eikä vaadi erityisiä toimenpiteitä. Myös tuntemattomat kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja. Tässä mielessä asemakaava ei vaaranna muinaisjäännöksiä.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Opistoalueella on alueen metsätyypille tavanomaista kasvillisuutta, jota on täydennetty piha-alueilla jaloilla lehti- ja havupuilla sekä erilaisilla pensasistutuksilla. Suunnittelualueella ei niinkään ole luonnonsuojellisia arvoja vaan erityisesti sen lähiympäristöllä on ollut suurempi arvo virkistysalueena. Suunnittelualueen lähiympäristön virkistysarvot on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla ohjeellinen ulkoilureitin yhteys Punkaharjun länsipuolelle. Ulkoilureitti yhdistää Nikkarilan alueen eteläpuolella olevan ulkoilureitistön Partaharjuun kulkeviin ulkoilureitteihin. Partaharjun ja Nikkarilan välinen yhteystarve halutaan säilyttää jatkossakin. Hautosen ympärillä kulkee Pieksämäen kaupungin ylläpitämä valaistu kuntopolku, jota ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa asemakaavassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa virkistysmahdollisuuksien kehittämisen Nikkarilan alueella.

5.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset väestön määrään ja asumiseen

Kaavan käyttötarkoituksmerkintä ARP ohjaa pääasiallisen käyttötarkoituksen matkailuun ja palveluasumiseen. Siten kaava on joustava ja tarjoaa monipuolisia toteuttamismahdollisuuksia sekä palveluasumisen, matkailun ja pienimuotoisen asumisen sekoittamismahdollisuuksia. Asukkaita kaava-alueella on n. 20 kpl ja arvioiden mukaan asukasmäärään ei ole tulossa kaavaratkaisun myötä suuria muutoksia, sillä lisärakentaminen tullaan tekemään matkailun ja palveluasumisen tarpeisiin.

Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Aluetta tullaan kehittämään erityisesti matkailupalveluja sekä hoito- ja kuntoutuspalveluja psykiatrisille asukkaille ja vanhuksille. Matkailu- ja majoituspalveluiden kehittäminen monipuolistaa alueen käyttöä eri ikäryhmien tarpeisiin.

Terveys ja turvallisuus

Nikkarilan ympäristö on järvimaisemineen virkistävä ja levollinen. Nikkarilan lähiympäristön virkistysolosuhteet ja pääsy ulkoilureiteille ovat hyvät. Kaavan aiheuttamat muutokset opistoalueen käyttötarkoitukseen ei aiheuta haittaa opistoalueen lähiympäristön virkistyskäyttöön. Kaava pyrkii säilyttämään opistoalueen erityispiirteet.

Liikenteestä aiheutuvia melu- tai värinähaittoja ei suunnittelualueella ole tai sille kantaudu. Tahilammen ampuradan ampumasuuntien muutoksilla ja meluvallien rakentamisella ehkäistään ampumaradan melun leviäminen Nikkarilan alueelle. Melusteiden tulee olla ääntä läpäisemättömiä ja melua absorboivia eli melu ei saa heijastua esteestä.

Omakotitalon kellarikerroksen lattiarakenteissa sekä alapuolisessa täyttöhiekassa havaitut öljyhiilivetyjen pitoisuudet ylittävät VNa 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon ja ne luokitellaan pilaantuneiksi. Pilaantuneisuus tulee huomioida omakotitalon saneerauksen yhteydessä tai alueella

tapahtuvan uudisrakentamisen yhteydessä. Maaperän pilaantuneisuus on pienialainen, joten kaavaratkaisussa kohdetta ei ole esitetty erillisellä merkinnällä.

5.3.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin

Kaavaratkaisu turvaa kiinteistöjen arvon säilymisen. Kaavan suojelumääräykset velvoittavat rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä. Kaavamuutos ei nosta suojeltujen talojen korjauskustannuksia, mutta edellyttää korjausten toteuttamista siten, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet voidaan säilyttää. Kaavassa ei vaadita palauttavaa rakentamista, mutta se on mahdollista. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Olevia rakennuksia pystytään näin kehittämään elinkeinoelämän toimintaympäristömuutokset huomioiden. Lisärakentamisen ohjaamisessa on huomioitu vanhojen rakennusten järvinäkymien säilyminen.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä Pieksämäen kaupungilta merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaupungin ylläpidettäviä katuja tai muita yleisiä alueita. Mikäli uudisrakentaminen toteutuu täydessä laajuudessaan, voi valtiolle aiheutua kustannuksia Partaharjuntien ja Metsäopistontien välisen liikenneyhteyden kehittämisestä turvallisemmaksi. Käytännössä tämä tarkoittaa uuden kevyenliikenteen yhteyden rakentamista ja risteysjärjestelyjen muutoksia.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Alueen rakentamisvaiheen lisäksi syntyy toimintavaiheen työpaikkoja matkailun, palveluasumisen ja kuntoutustoiminnan aloille. Mikäli lisärakentaminen suunnataan kokonaisuudessaan matkailu-, hoiva- ja kuntoutuspalveluihin, syntyy uusia työpaikkoja arvion mukaan 50 - 100 kpl.

5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys

Nikkarilan alueella asuu tällä hetkellä n. 20 henkilöä. Uusi kaava ei aiheuta muutoksia Pieksämäen väestön painopistealueisiin, sillä alue on pinta-alallisesti pieni ja rakennustehokkuudeltaan alhainen. Lisäksi uudisrakentaminen painottuu yritystoiminnan tarpeisiin.

Ratkaisujen ekotehokkuus

Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tai ohjeita ekotehokkuudesta. Rakennusoikeuden jakaminen eri massoihin on lähtenyt kulttuuriympäristötavoitteista ja on osin ristiriidassa ekotehokkuusajattelun kanssa. Kaavassa osoitetut uudet rakennusalat on helpompi toteuttaa ekotehokkaana, koska vanhoja rakenteita ei ole huomioitavana rakenteissa.

Vaatimukset kulttuuriympäristön huomioimisesta vaikeuttavat sellaista suunnittelua ja rakentamista jota ekotehokkuustavoite vahvasti ohjaa. Yleisesti ottaen kaavan suosima vanhojen rakennusten säilyttäminen ja vähittäinen korjaaminen on kuitenkin ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämiseen

Mikäli kaava toteutuu kokonaisuudessaan, saattaa työpaikka- ja asiakasliikennöinti kasvaa siinä määrin, että Partaharjuntien ja Nikkarilan alueen välille tulee toteuttaa VT 23 parantaminen

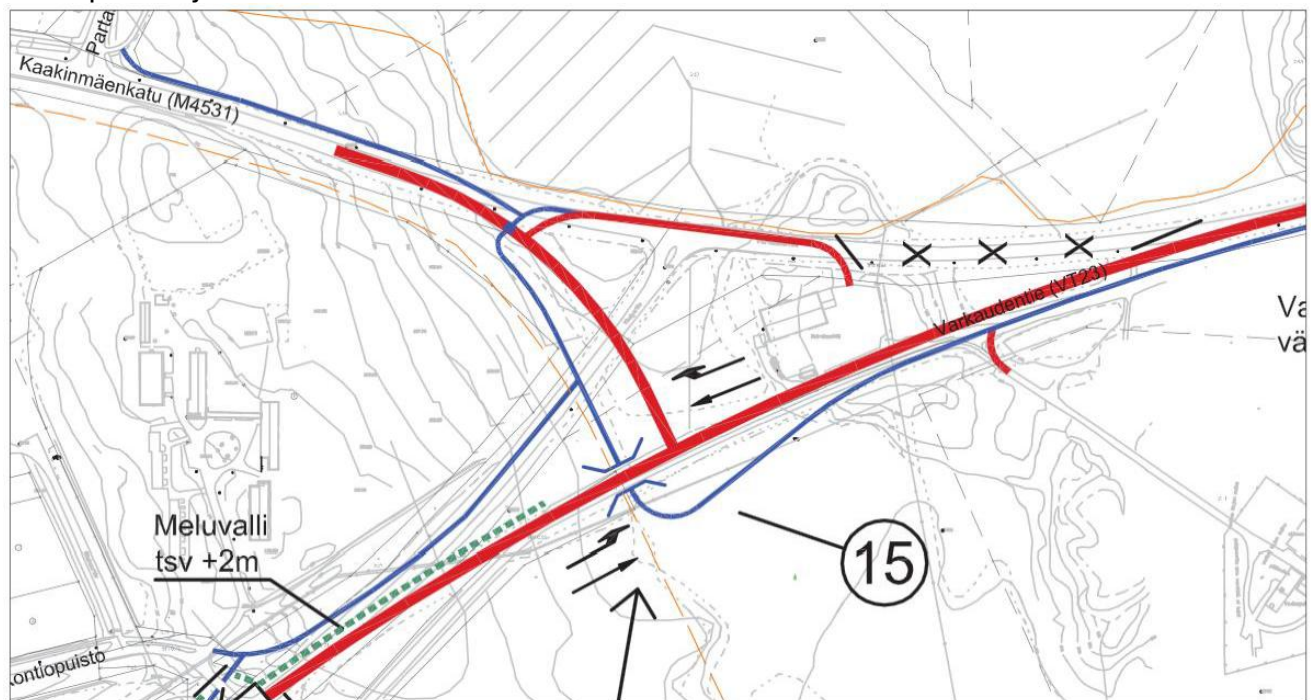
Pieksämäen keskustaajaman kohdalla - aluevaraussuunnitelman mukaiset toimenpiteet. Kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen määrät Nikkarilan alueelle on arvioitu pysyvän alhaisina myös jatkossa. Itse kaava-alueella ei liikenteen järjestämiseen tarvitse tehdä merkittäviä muutoksia.

Arvio kaavaratkaisun mukaisista liikennetuotoksista:

Kulkutapa	ARP –alue / kävijää vrk	ammattikorkeakoulu ennen kaavoitusta / kävijää vrk
	lattia-ala 21 000 m2	lattia-ala 8951 m2
Henkilöauto	198	195
Kuorma-auto	4	5
Kevytliikenne	63	215
Joukkoliikenne	21	143

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

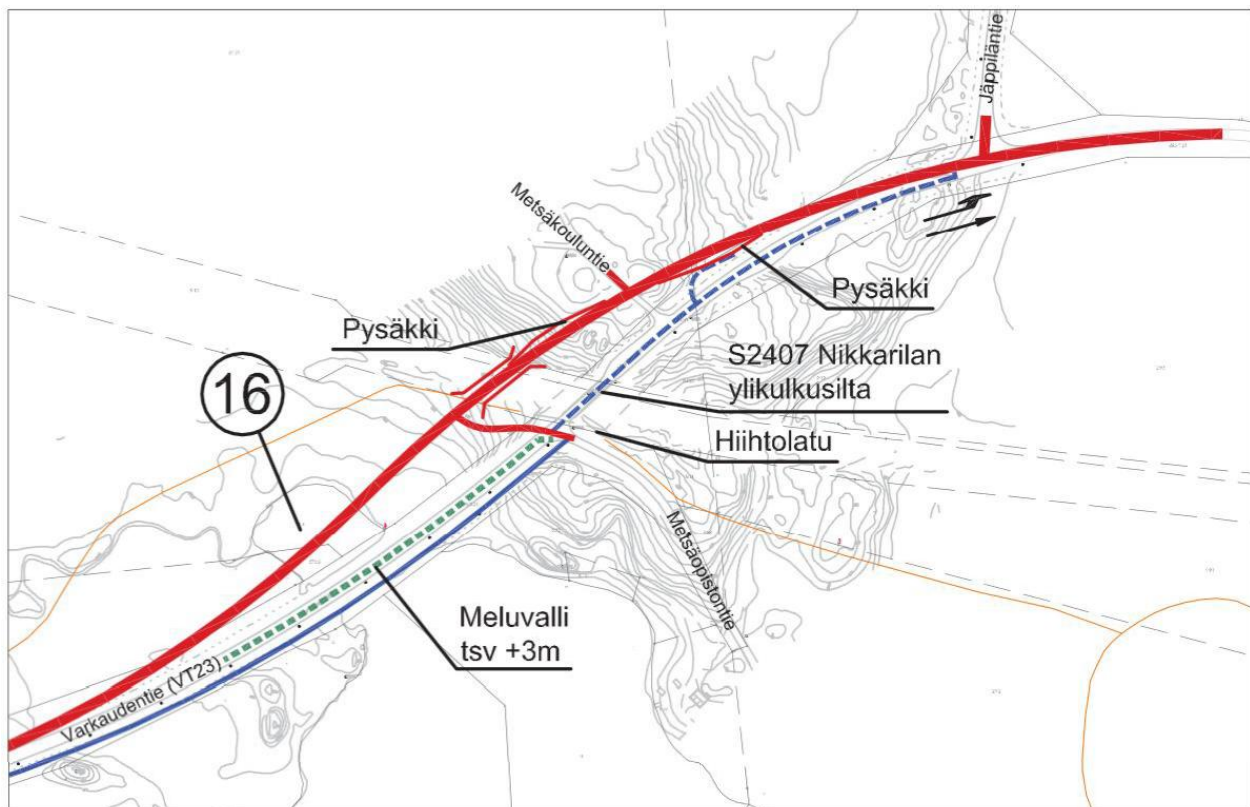
Aluevaraussuunnitelmassa Kaakinmäenkadun liittymässä valtatie muutetaan pääsuunnaksi linjaamalla sen koiratarhan eteläpuolelle vanhalle tiepohjalle. Liittymä kanavoidaan rakentamalla oikealle ja vasemmalle kääntyville erilliset kääntymiskaistat. Yhteys koirakentälle järjestetään Kaakinmäentiestä syrjään jäävää nykyistä tiepohjaa hyödyntäen. Kaakinmäenkadulta rakennetaan Partaharjuntien (mt 15287) liittymästä alkaen kevyen liikenteen väylä valtatie al, josta se jatkuu valtatie eteläpuolella itään. Kaakinmäenkadulla kevyen liikenteen väylä vaihtaa suojatiellä puolta koirakentän liittymän kohdalla. Valtatie pohjoispuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä Kontiupuiston ja Kaakinmäenkadun välille.



Kaakinmäenkadun liittymän parantaminen.

Jäppiläntien, Metsäkouluntien ja erityisesti Metsäopistontien liittymissä on valtatie suuntauksen takia huonot liittymänäkemät. Kaavan toteutuessa Kaakinmäenkadulta Metsäopistolle suuntautuvan kevyenliikenteen määrä kasvaisi. Lisäksi alueella on melko paljon ulkoilijoita Jäppiläntielle saakka. Metsäopistontien ja Metsäkouluntien liittymien välissä valtatie on rautatie ylikulkusillan kohdalla

kapea. Valtatien suuntaus parannetaan rakentamalla uusi tielinjaus nykyisen valtatie pohjoispuolelle. Ratkaisu edellyttää uuden rautatien ylikulkusillan rakentamista. Jäppiläntien liittymässä pääsuunta kanavoidaan rakentamalla vasemmalle kääntyville erillinen kääntymiskaista. Linja-autopysäkit rakennetaan Metsäkouluntien liittymän molemmin puolin. Valtatie eteläpuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä Kaakinmäenkadulta Metsäopistontielle. Vesilaitokselle jätetään liittymä Kaakinmäenkadun liittymän valtatie kanavoinnin ulkopuolelle. Mikäli siirrettäessä valtatie uudelle sijainnille nykyinen rautatien ylikulkusilta pystytään vielä hyödyntämään kevyen liikenteen käytössä, rakennetaan uuden valtatie eteläpuolelle kevyen liikenteen väylä Metsäopistontien liittymästä Jäppiläntien liittymään hyödyntäen ylikulkusillan lisäksi syrjään jäävää nykyistä valtatieä.



Osuuden Kaakinmäki – Jäppiläntie parantaminen.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Tällä hetkellä alue on huonosti saavutettavissa joukkoliikenteellä. Paikallisliikenteen lähin pysäkki sijaitsee n. 2,5 km päässä Nikkarilasta, Partaharjuntien risteyksessä. Kaava-alueen rakentamisen edetessä tulee tarkkailla, onko alueelle syytä avata paikallisliikenteen linja-autovuoroja. Joukkoliikenteen suosioon vaikuttaa kuitenkin sen palvelutaso.

Vaikutukset kävelyn ja pyöräilyn

Alue on keskustaetäisyyden puolesta hyvin saavutettavissa pyöräillen. Kynnys on kuitenkin korkea kulkea Nikkarilaan joko pyöräillen tai kävellen, koska kevyenliikenteen yhteydet alueelle ovat huonot. VT 23 aluevarausuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteutuminen tulisi todennäköisesti lisäämään kevyenliikenteen käyttäjiä.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi on syytä ohjata alueen läpikulkeva liikenne perustetulle yksityistielle, joka kulkee Hautosen itäpuolitse. Alueen läpi kulkee liikennettä Nikkarilan eteläpuoliselle virkistysalueelle. Kiertotiellä saadaan läpiajoliikenne loppumaan piha-alueelta.

Metsäopistontien risteysalueen näkemät ovat nykyisellään heikot. Mikäli toiminnan kehittäminen lisää alueella työpaikkoja, asiakkaita ja vierailuliikennettä, tulee Metsäopistontien liittymään tehdä VT 23 aluevaraus suunnitelman mukaiset muutokset liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Nikkarilan asemakaava
Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.	Nikkarilan alue oli vajaakäytöllä koulutoiminnan päätyttyä alueella. Alueen asemakaavoittaminen tukee olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueella elinkeinotoiminnan puolipuolisen kehittämisen.
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.	Ekologisuudeltaan alue ei ole optimaalinen. Kaavaratkaisu edellyttää energiatehokkuudeltaan heikkojen rakennusten säilyttämisen, lisäksi kaava-alue on irrallaan keskustaajaman rakenteesta. Toisaalta asemakaava edistää kulttuurillista ja taloudellista kestävyyttä, hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita.
Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.	Kaavaratkaisulla tuetaan alueen kehittämistä monipuolisena toimintaympäristönä elinkeinoelämälle. Kaava mahdollistaa alueella matkailu-, majoitus- kuin hoiva-, ja kuntoutustoiminnan järjestämisen. Yhdyskuntarakenteet ovat lähtökohtaisesti riittävät monipuolisten palvelujen tarjoamiseen.
Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.	Suunnittelualue on kunnallisen vesijohto- ja viemäriverkon piirissä.
Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.	Kaavatyössä on huomioitu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla varjellut rakennukset. Kaavamääräykset ovat riittävät säilyttämään Nikkarilan kulttuuriympäristölle ominaiset piirteet.
Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää	Kaavaprosessin yhteydessä on haettu ratkaisu Tahilammen ampumaradasta aiheutuvan meluhaitan torjuntaan. Ampumaradasta ei aiheudu meluhaittaa Nikkarilan alueelle, kun meluntorjunta toteutetaan selvityksen mukaisesti.

meluntorjuntaa.	
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	Kaavaratkaisussa on huomioitu Kukkarojärven pohjavesialue. Pohjavesialueelle ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, joista olisi vaaraa pohjaveden laadulle.
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.	Suunnittelualueelle ei tarvitse rakentaa uusia kulkuyhteyksiä. Liikenneturvallisuuden takia VT 23:lla Kaakinmäenkadun ja Metsäopistontien risteysalueita tulisi kuitenkin kehittää aluevaraussuunnitelman mukaisesti.
Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.	VT 23:lle tehdyn aluevaraussuunnitelman mukaisilla ratkaisulla saadaan parannettua alueen saavutettavuutta kevyellä liikenteellä ja lisättyä liikenneturvallisuutta.

5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Nikkarilan alue on osoitettu virkistysaluemerkinnällä. Asemakaava tarkentaa maakuntakaavan alueiden aluevarauksia. Nikkarilan alueen maakuntakaavamerkintää päivitetään 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä vastaamaan Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan mukaista merkintää.

5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta.

5.7 Nimistö

Kaavalla nimetään uusi 14. kaupunginosa Nikkarila.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta on tehty havainnekuvat, jotka esittävät yhden vaihtoehdon kaavan toteuttamisesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kiinteistönomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaa kiinteistönomistaja. Korttelialue voidaan toteuttaa vaiheittain. Korttelin toteuttaminen on suositeltavaa aloittaa vanhojen rakennusten kuntokartoituksesta ja niiden korjaustarpeiden

selvittämisellä. VT 23 aluevaraussuunnitelman mukaisista liikenneyhteyksien parannuksista vastaa Pohjois-Savon ELY-keskus.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan mm. kulttuuriarvojen säilymistä. Seuranta jatketaan alueen käyttöönoton jälkeen mm. liikenneturvallisuuden ja työpaikkojen toteutumisen suhteen. Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Pieksämäen kaupunki, Nikkarilan asemakaava
Selostus 7.12.2016
(tark. 22.3.2017)

Pieksämäen kaupunki



Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö