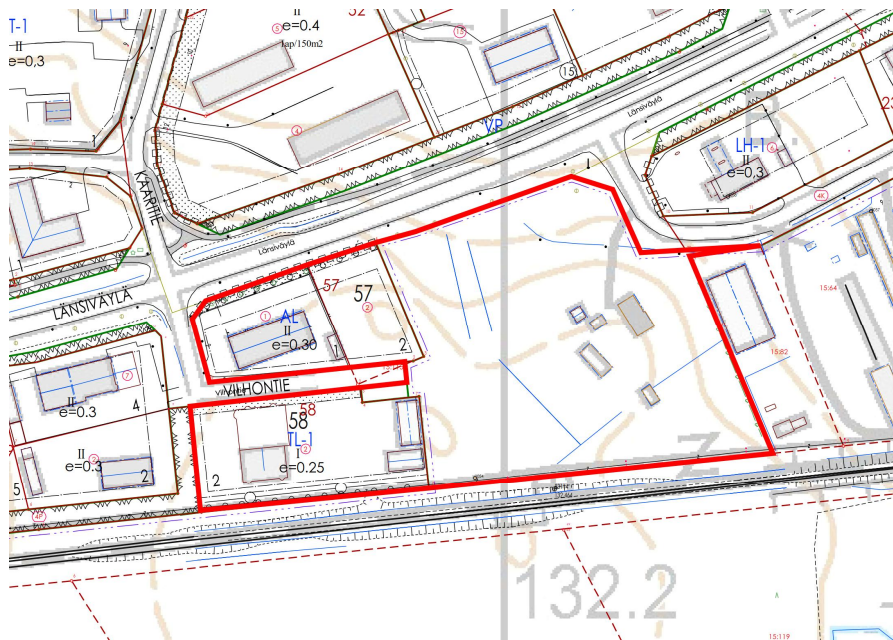


# PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

## Vanha Jyväskylätie 3 asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaehdotuksen selostus 7.12.2016



Pieksämäen kaupunki  
Vireilletulo: 24.6.2015  
Tekninen lautakunta:  
Kaupunginhallitus:  
Kaupunginvaltuusto:

## SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.2 Asemakaavakartta .....	5
1.3 Kaavan tarkoitus .....	5
2 TIIVISTELMÄ .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.3 Luonnonympäristö .....	7
3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva .....	7
3.3.2 Pinnanmuodot .....	7
3.3.3 Maaperä, rakennettavuus .....	7
3.3.4 Kasvillisuus .....	7
3.3.5 Vesistöt .....	7
3.3.6 Luonnonsuojelu .....	8
3.4 Rakennettu ympäristö .....	8
3.5 Yhdyskuntarakenne .....	8
3.5.1 Väestö .....	8
3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	8
3.5.3 Palvelut .....	8
3.5.4 Liikenne .....	8
3.5.5 Muinaisjännökset .....	8
3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
3.6 Maanomistus .....	9
3.7 Suunnittelutilanne .....	9
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1 Osalliset .....	12
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen .....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.4.1 Alustavat tavoitteet .....	12
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	12
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	15
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	15
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	15
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	15
5 KAAVAN KUVAUS .....	17
5.1 Kaavan rakenne .....	17
5.1.1 Mitoitus .....	17
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet .....	17
5.1.3 Tonttijako .....	18

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3 Kaavan vaikutukset .....	18
5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	18
5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen .....	19
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen .....	19
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	20
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen .....	21
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan .....	21
5.7 Nimistö .....	21
6 KAAVAN TOTEUTUS .....	21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	21
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.3 Toteutuksen seuranta .....	21

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkennettu 7.12.2016

LIITE 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 3 Länsiväylän kaupalliset palvelut, nykytilanne

LIITE 4 Seurantalomake

LIITE 5 Tonttijako

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osia tilasta Pajula 593-402-15-2. Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 4. kaupunginosan kortteleita 57 ja 58 sekä osaa katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 4. kaupunginosan korttelit 57 ja 58 sekä katualuetta.

Kaavan nimi: Vanha Jyväskyläntie 3 – Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavan laatija: Pieksämäen kaupunki / maankäyttö

### Yhteyshenkilöt:

kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223

sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597

sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

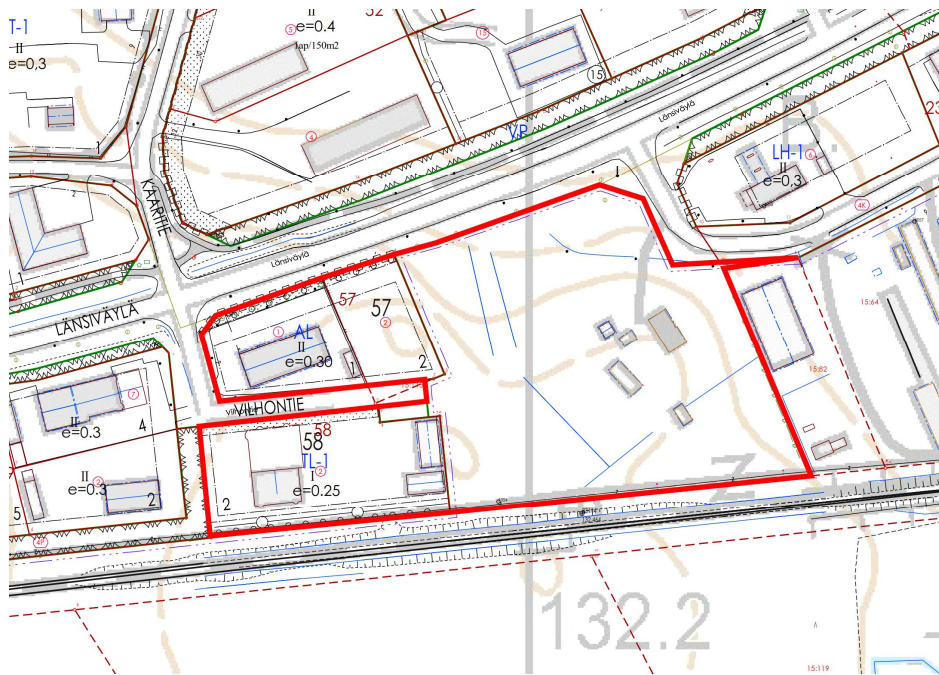
PL 125, 76101 Pieksämäki

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

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajaman länsipuolelle, noin 2,5 kilometriä ydinkeskustasta lounaaseen. Suunnittelualue koskee 4. kaupunginosan kortteileita 57 ja 58 sekä osaa tilasta Pajula 593-402-15-2. Alue rajautuu lännestä teollisuus- liikerakennusten alueeseen, idässä teollisuustonttiin, etelässä Pieksämäki – Jyväskylä rautatiehen ja pohjoisessa Länsiväylään.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,02 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus (tarkennettu 7.12.2016)

### 1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 7.12.2016 päivättyä asemakaavaehdotusta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on muodostaa Länsiväylän varressa olevalle alueelle liikerakennusten korttelialue ja radan varressa olevalle alueelle toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueiden väliin tulisi osoittaa uusi tieyhteys Viihontieltä Vanhalle Jyväskyläntielle. Kaavassa huomioidaan strategisessa osayleiskaavassa osoitetut, aluetta koskevat suunnittelumääräykset.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan laatimiseksi, Pieksämäen kaupunki maankäyttö 15.6.2015.
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 24.6.2015 § 44.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 4.3.2016

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 4.3.2016 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi) kohdassa Ajankohtaista.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 27.6.2016.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 4.3.2016 – 4.4.2016 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 24.10.2016 – 25.11.2016
- Asemakaavaehdotus uudelleen nähtävillä xx.xx.20xx – xx.xx.2017
- Tekninen lautakunta
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §)

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu noin 2,5 kilometriä ydinkeskustasta lounaaseen Länsiväylän ja Pieksämäki – Jyväskylä rautatien väliselle alueelle. Alueelle kuljetaan Vanhan Jyväskylätien ja Vilhontien kautta. Korttelin 58 teollisuusrakennus on rakennettu vuonna 1988 ja laajennettu 2010. Korttelin 57 liikerakennus on rakennettu vuonna 1988. Vanhan Jyväskylätien varressa oleva asuinrakennus on rakennettu 1937 ja laajennettu 1983. Asemakaavoittamaton alue on vanhaa piha- ja peltoaluetta, jonka puusto on käsitelty syksyllä 2015.



Kuva 2: Yleiskuva suunnittelualueesta

### 3.3 Luonnonympäristö

#### 3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Tontti 58-2 on kokonaisuudessaan rakennettua teollisuusympäristöä. Korttelin 57 tontti 1 on rakennettu, tontti 2 ei ole toteutunut. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee vanha omakotitalon pihapiiri. Suunnittelualue alue on vanhaa peltoa, joka on metsittyntynyt. Alueen puusto on harvennettu syksyllä 2015. Puusto on pääasiassa koivuja.



Kuva 3: Kuva Vanhan Jyväskylätien maisemasta vuodelta 1959. Kuvan etualalla sijaitsee suunnittelualueella oleva vanha asuinrakennus piharakennuksineen. Talouskeskuksen ympärillä olevat alueet ovat olleet viljelys- laidunmaina. (Kuva: Keijo Kääriäinen Lammi, omistaja: Suomen Ilmakuva Oy)

#### 3.3.2 Pinnanmuodot

Suunnittelualueen korkein kohta on n. + 134 m meren pinnan yläpuolella (mpy) ja teollisuustontin 58-2 itäpuolella. Alin korkeusasema on + 127 m mpy. Lähimmän vesistön Vehkalampi keskiveden pinta on +119,9 mmpy.

#### 3.3.3 Maaperä, rakennettavuus

Alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Maapeitteen paksuus on yleensä yli 3 metriä.

#### 3.3.4 Kasvillisuus

Rakentamaton alue on metsäistä luonnontilaista aluetta, josta on vielä selvästi havaittavissa vanha viljelykäyttö. Asuinrakennuspaikan pihapiirissä on pensasistutuksia rakennusten läheisyydessä.

#### 3.3.5 Vesistöt

Lähin vesistö on Vehkalampi, joka on n. 450 metrin päässä suunnittelualueesta.

### 3.3.6 Luonnonsuojelu

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

### 3.4 Rakennettu ympäristö

Tontilla 57-1 sijaitsee vuonna 1988 valmistunut liikerakennus. Liikerakennuksen koko on 830 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontilla sijaitsee varastorakennus.

Tontilla 58-2 sijaitsee vuonna 1988 valmistunut teollisuushalli, jota on laajennettu vuonna 2010. Laajennuksen jälkeen hallin koko on 1226 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin itäosassa on kaksi varastorakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1994. Rakentamisesta vapaat alueet ovat varastointikäytössä.

Osoitteessa Vanha Jyväskylätie 3 sijaitsee vuonna 1937 rakennettu omakotitalo, jota on laajennettu 1983. Lisäksi pihapiirissä on autokatos, vanha navetta ja kaksi varastorakennusta. Rakennuksille on myönnetty purkulupa syksyllä 2015. Alueen rakennuskanta näkyy kuvassa 2.

### 3.5 Yhdyskuntarakenne

Rakennetut kiinteistöt on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Vesi- ja jätevesilinjat on rakennettu Viljontielle. Kaukolämpöputki kulkee rautatien vieressä. Asuinrakennuspaikalla on omat vesi- ja jätevesijärjestelyt. Vilhontie on rakennettu osittain.

#### 3.5.1 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

#### 3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava-alueella toimii Länsiväylän Auto ja Konekorjaamo Ky ja Telacat Oy sekä Onninen Express myymälä.

#### 3.5.3 Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole julkisia palveluja. Telacat Oy valmistaa tela-alustaisia moottorityökoneita ja Länsiväylän Auto ja Konekorjaamo Ky tarjoaa raskaan kaluston huolto- ja korjauspalveluja, katsastuspalvelua sekä varaosamyyntiä. Onninen Express on rakennustarvikkeiden noutotukkumyymälä yritysasiakkaille.

#### 3.5.4 Liikenne

Asemakaava-alueelle liikennöidään Vilhontien ja Vanhan Jyväskylätien kautta. Vanha Jyväskylätie on asfaltoitu. Vilhontien alkuosa on asfaltoitu ja loppu osa on sorapintainen. Lähin kevyenliikenteen väylä sijaitsee Länsiväylän varressa.

#### 3.5.5 Muinaisjännökset

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



### 3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen eteläosassa rautatien vieressä on johtoalue, jolle on rakennettu sähköverkon ilmalinja ja kaukolämpöputki. Tietoliikenneyhteydet sekä vesi- ja jätevesijohto on rakennettu Vilhontielle. Sadevesiviemärit ovat Länsiväylän varressa ja Vilhontien alkuosassa.



Kuva 4. Suunnittelualueen yhdyskuntatekniikka

### 3.6 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki. Tontti 27-1 on vuokrattu Pieksämäen LVI-Asennus Oy:lle ja tontti 58-2 Kiinteistö Oy Länsiväylän Autotalolle. Tilasta Pajula 593-402-15-2 on vuokrattu n. 13990 m<sup>2</sup> suuruinen alue Kiinteistö Oy Länsiväylän Autotalolle teollisuus- ja varastointitoimintaan.

### 3.7 Suunnittelutilanne

#### 3.7.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Maakuntakaava

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

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

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A

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

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

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa (14.12.2015) Länsiväylän alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m<sup>2</sup>.

### Yleiskaava

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

Strategisessa osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan alue

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

- Kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue

"Alueelle on sallittua sijoittaa enintään 20 000 k-m<sup>2</sup> kaupan kerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä."

- Kehitettävä maisemayhteys

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

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

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tilan Pajula 15:2 alueella. Korttelin 57 asemakaava on hyväksytty 25.6.1986 ja korttelissa 58 on voimassa 2.9.1993 hyväksytty asemakaava.

Kortteli 57 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kortteli 58 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa TL-1 korttelialueeksi. Korttelialueen kaavamääräys: "Teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon". Ote voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä 2.

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### Käytävissä olevat selvitykset

Elinkeinot, kauppa ja palvelut

- Etelä-Savon palveluverkkoselvitys, Etelä-Savon maakuntaliitto 1.6.2015

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluseelvitys, FCG, 26.11.2010

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

- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll, 2014)

Luonto ja eläimistö

- Pieksämäen kaupungin maaperäkartta

### Laadittavat selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty Länsiväylän alueen kaupallistointimintojen nykyistä rakennetta.

Nykytilan selvitys on liitteenä 3.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### *4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve*

Suunnittelualueen yrityksillä on välitön tarve saada lisää alueita toiminnoilleen. Alueen asemakaavoittamiseksi Pieksämäen kaupunki osti Vanha Jyväskylätie 3:ssa sijaitsevan kiinteistön 24.4.2015. Pieksämäen kaupalliset palvelut sijoittuvat ydinkeskustaan sekä tilaa vaativan kaupan osalta Länsiväylän varteen. Pieksämäen kaupungin omistamia vapaita liikerakentamisen alueita ei Länsiväylällä tällä hetkellä ole. Asemakaavalla pyritään parantamaan liikerakennuspaikkojen tonttitarjontaa.

### *4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset*

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 24.6.2015 § 44 käynnistää asemakaavoittamisen ja asemakaavan muuttamisen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### 4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen

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

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin sekä lausuntopyyntöin.

Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana ennakkolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaistahoilta.

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

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Alustavat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muodostaa Länsiväylän varressa olevalle alueelle liikerakennusten korttelialue ja radan varressa olevalle alueelle toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueiden väliin tulisi osoittaa uusi tieyhteys Vilhontieltä Vanhalle Jyväskylantielle. Alueelle sallitaan sellaisten kaupantoimintojen sijoittuminen, joka ei merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta [www.ymparisto.fi/vat](http://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 yhteysverkostot 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 kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

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

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

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

#### Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A

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

Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

#### *Suunnittelumääräys*

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

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

*- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen*

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

*- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla*

- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

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

#### 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-m<sup>2</sup> 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. rautatilogistiikka 100
  3. hoivapalvelut 100
  4. kauppa 800
  5. yritysten sähköiset peruspalvelut 200 (mm. palkkahallinto, kirjanpito, call-center)
  6. matkailu 100 (palveluiden tuotteistaminen hyvinvointialan kanssa)
  7. hygienialiiketoiminta 200
  8. logistiset palvelut 200 (hyvän logistisen sijainnin hyödyntäminen esim. verkkokaupan jakelukeskuksena tai kuljetusyritysten terminaalipaikkana)
  9. hyvinvointiala 200 (sis. alan koulutuspalvelut)
  10. luonnonvara-alan uudet liiketoimintamahdollisuudet 200 (mm. bioenergia)
  11. muut 200
- yht. 2500

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin ehdotusvaiheessa on tehty tarkennuksia kaavoitettavaan alueeseen. Kaava-alue on laajennettu kortteliin 57. Kaava-alueen laajennus perustuu yritystoiminnan laajentamistarpeisiin. Samassa yhteydessä päivitetään korttelialueen käyttötarkoitus vastaamaan alueen toimintoja.

#### 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.

##### 4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta ei jätetty mielenpitoita.

##### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

#### Kaavaluonnos:

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

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

TeliaSonera Finland Oyj huomauttaa lausunnossaan, että tontille on sijoitettu Soneran kaapeleita. Kaapeleiden siirtotarpeesta on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maakaivutöiden aloittamista. Siirrosta aiheutuvista kuluista vastaa työntilaaaja. Kaapelikartat ja –näytöt voi tilata johtotieto.fi sivuston kautta.

#### *Vastine:*

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

Pohjois-Savon Ely, liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueen näkemyksen mukaan kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on käsitelty kattavasti kaikki liikennemuodot huomioiden. Lisäksi olisi hyvä arvioida myös uudesta maankäytöstä aiheutuva liikennetuotos. Arvioinnissa voi käyttää YM:n ohjetta – 27/2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa.

#### *Vastine:*

*Maankäytöllisistä muutoksista aiheutuva liikennetuotos on arvioitu selostuksen kohdassa 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen.*

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

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

#### Kaavaluonnos

#### Kaavaselostus

Voimassa olevien asemakaavojen suunnittelualueita koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset tulee esittää kaavaselostuksessa. Myös tonttien nykyinen sekä luonnoksessa esitetty rakennusoikeus tulee mainita (mikä muuttuu).

Kaava-asiakirjoihin olisi selkeyden vuoksi hyvä kirjata kaavoitusvaihe (luonnos/ehdotus).

#### Kaavaratkaisu

Keskusta-alueen yleiskaavaa voitaneen pitää juridisesti ohjaavana kaavana, vaikka se ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa Länsiväylän alue on osoitettu kehitettäväksi työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan alueeksi sekä paljon tilaa vaativan kaupan kehittämisalueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 20 000 k-m<sup>2</sup> kaupan kerrosalaa. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Esitetty asemakaavaluonnos mahdollistaa kuitenkin vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen kaikenlaisen erikoistavarakaupan osalta. Jotta asemakaavan voisi katsoa noudattavan yleiskaavaa, tulee vastaavantyyppinen rajoitus osoittaa myös KM-1 -merkinnän asema kaavamääräykseen.

Länsiväylän alueella on vireillä toinenkin asemakaavamuutos (Länsiväylän ja Helmintien), jossa tavoitteena on osoittaa tilaa vähittäiskaupalle. Näihin kahteen asemakaavaluonnokseen on esitetty kauppaa yhteensä noin 14000 k-m<sup>2</sup>. Etelä-Savon maakuntaliiton 2. vaihemaakuntakaavaa laatimassa palveluverkkoselvityksessä todetaan Länsiväylällä jo olevan kaupan toimintoja noin 10 000 k-m<sup>2</sup> (yhdessä nämä tekevät 24 000 k-m<sup>2</sup> eli 4000 k-m<sup>2</sup> yli yleiskaavan salliman määrän). Yleiskaava perustui suoraan maakuntakaavan selvityksiin, joten ELY-keskus katsoo, että asemakaavoja varten on aika laatia tarkempia selvityksiä kaupan sijoittumisesta ja kerrosaloista, jotta voidaan riittävästi varmistua palvelujen alueellisesta saatavuudesta.

#### Vastine:

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 26.9.2016. Päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu ELY-keskuksen kommentit.*

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

*Keskusta-alueen strateginen yleiskaava on hyväksytty 25.1.2016 5 §. Yleiskaava on lainvoimainen. KM-1 -alueen määräystä tarkennetaan seuraavasti: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua*



myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Länsiväylän alueen kaupanalan palvelujen nykyisestä rakenteesta on laadittu liitteenä 3 oleva selvitys. Selvityksessä on tutkittu Länsiväylän nykyistä rakennetta, sen palveluja ja kehitysnäkymiä. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa liikerakennusoikeutta useisiin teollisuuskortteleihin, jotka ovat toteutuneet puhtaasti ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen käyttöön siten, että ilman mittavia muutoksia niitä ei saa muutettua liikerakentamisen käyttöön soveltuviksi. Tilaa vaativan kaupanalan selvityksen mukaan Länsiväylällä on rakennettu n.6850 k-m<sup>2</sup>. Kaupan yksiköt ovat hajallaan Länsiväylän varressa eikä yhdenkään kaupan pinta-ala ole yksistään yli 2000 k-m<sup>2</sup>. Vanhan Jyväskylätie 3 kaavan suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja liikerakentamiseen osoitettu 1850 k-m<sup>2</sup>. Kaavahankkeella suunnittelualueelle osoitetaan liikerakentamiseen 3917 k-m<sup>2</sup>, joten ko. suunnittelualueella kaavan mahdollistama rakennusoikeus liikerakentamiseen kasvaa ainoastaan 2067 k-m<sup>2</sup>.

#### Kaavaehdotus:

Kaavaehdotuksesta jättivät lausunnon Etelä-Savon maakuntaliitto, Pohjois-Savon Ely, liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualue, Keski-Savon ympäristötoimi, Savonlinnan maakuntamuseo ja Savon Voima Oyj.

Etelä-Savon maakuntaliitolla, Pohjois-Savon Ely, liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueella, Keski-Savon ympäristötoimella, Savonlinnan maakuntamuseolla eikä Savon Voima Oyj:llä ollut huomauttamista kaavaehdotuksesta.

## 5 KAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotus mahdollistaa liikerakentamisen Länsiväylän varteen. Radan varteen on osoitettu korttelialue toimitilarakennuksille. Korttelialueiden väliin on osoitettu Vilhontien katualue, joka liittyy Vanhaan Jyväskylätiehen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on  $e=0,26$ .

#### Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- KM-1 korttelialueella yksi autopaikka 60 kerrosalaneliometriä kohti (1ap/60k-m<sup>2</sup>).
- KTY-4 korttelialueella yksi autopaikka 150 kerrosalaneliometriä kohti (1ap/150k-m<sup>2</sup>).

#### 5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Korttelin 57 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Korttelialueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan

myymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pinta-ala on 1,6396 ha ja rakennusoikeus 4919 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaluonnoksessa kortteli 58 on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi. Korttelialueella rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja enintään 400 m<sup>2</sup>. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin tai kyseessä oleva alue on aidattava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla. Korttelialueen pinta-ala on 2,1419 ha ja rakennusoikeus 5355 k-m<sup>2</sup>.

Kortteleiden 57 ja 58 välissä on Vilhontien katualue, joka on pinta-alaltaan 0,2407 ha.

### *5.1.3 Tonttijako*

Kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako kortteliin 57 ja 58.

## *5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*

Kaavaratkaisu tukee strategisen osayleiskaavan asettamia kehittämistavoitteita Länsiväylällä. Pääväylän rakenne tiivistyy ja katunäkymä muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Pääväylän varteen on osoitettu liikerakentamisen alue, joka rakennuttuaan tulee osaltaan elävöittämään Länsiväylän ympäristöä.

## *5.3 Kaavan vaikutukset*

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

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

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

### *5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön*

Suunnittelualueella on tavanomaista kasvillisuutta. Suunnittelualueella ei ole luonnon suojeluarvoja eikä virkistysarvoja. Alueen puusto on harvennettu syksyllä 2015. Tilan Pajula 15:2 vuokra-alueen puusto on pääosin poistettu.

Päällystettyjen pintojen lisääntyminen kasvattaa muodostuvien hulevesien määrää ja vaikuttaa huonontavasti hulevesien laatuun. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida riittävät järjestelyt hulevesien hallittuun käsittelyyn korttelialueilla. Riittäväillä järjestelyillä ehkäistään hulevesien huonontavat vaikutukset vesiolosuhteisiin.

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

### 5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

#### Vaikutukset kauppaan

Strategisessa osayleiskaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu kaupanalan toiminnoille rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>. Rajoitus koskee vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa. Kaavaratkaisussa kaupan alaa on KM-1 korttelialueella 4919 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppa on rajoitettu KM-1 korttelialueella 500 k-m<sup>2</sup>, KTY-4 korttelialueella päivittäistavarakauppaa ei saa olla. KTY-4 korttelialueella toimintaan liittyviä myymälätiloja saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

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

Suunnittelualueelle ei tule sijoittumaan päivittäistavaramyymälää siinä mittakaavassa, että sillä olisi vaikutusta päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiin tai päivittäistavarakaupan myymäläverkkoon.

#### Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Uusi asemakaava täydentää olemassa olevan aukon kaupunkirakenteessa ja liikenteellinen sijainti voidaan hyödyntää erinomaisesti. Kaavan toteuttaminen ei edellytä Pieksämäen kaupungilta merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja. Uutta rakennettavaa katuosuutta tulee noin 180 metriä. Uuden katuosuuden rakentamiskustannukset ovat noin 200 000 euroa. Sähkö-, kaukolämpö-, tietoliikenne, vesi- ja jätevesilinjat ovat kaikki suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

#### Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Alueen rakentamisvaiheen lisäksi syntyy toimintavaiheen työpaikkoja teollisuuden ja kaupanpalveluiden aloille. Uusia työpaikkoja alueelle syntyy arvion mukaan 30 - 70 kpl riippuen alueelle tulevista palveluista.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

#### Vaikutukset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämiseen

Ajoneuvoliikenteeseen kohdistuvat muutokset liittyvät Länsiväylän risteysalueisiin. Kaava-alueen toiminnot lisäävät raskaanliikenteen ajomääriä Vilhontielle ja Vanhalle Jyväskyläntielle. Ko. teiden risteysten suunnittelussa tulee huomioida raskaanliikenteen asettamat vaatimukset. Kaavalla ei ole vaikutuksia Länsiväylän liikenteen sujuvuuteen vaikka kaupan alan lisäys kasvattaa liikennemääriä Vilhontielle ja Vanhalle Jyväskyläntielle.

Kaavaratkaisun mukaiset liikennetuotokset:

Kulutus	KM-1 -alue / kävijää vrk	KTY-4 -alue / kävijää vrk
Henkilöauto	369	64
Kuorma-auto	13	46
Kevytliikenne	40	3
Joukkoliikenne	7	3

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

Kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle tulisi toteuttaa Liikenneturvallisuuksuunnitelman (2010) mukaisesti Vanhan Jyväskylätien kautta. Ko. risteysalueelle suunnitelmassa on osoitettu Länsiväylälle suojatien keskisaareke parantamaan liikenneturvallisuuksua. Kustannusarvio risteysalueen muutoksista on 35 000 euroa.

#### Vaikutukset joukkoliikenteeseen

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

#### Vaikutukset kävelyyn ja pyöräilyyn

Länsiväylän varressa kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Alue on hyvin yhdistettävissä kaupungin nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon.

#### Vaikutukset liikenneturvallisuuksuteen

Alueen rakentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuksuteen. Kevyen liikenteen turvallisuutta pystytään parantamaan alueelle tullessa suojatiesaarekkeilla. Katualueiden leveydet ovat alueella sellaiset, että erilaisten liikenneturvallisuuksua lisäävien ratkaisujen rakentaminen on myöhemmin mahdollista.

#### *5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin*

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

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Vanha Jyväskylätie 3 asemakaava
Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.	Suunnittelualueen rakentuminen tiivistää Länsiväylän alueen rakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle liike- ja toimitilarakennusten rakentamisen. Uudet liike-elämän rakennuspaikat monipuolistavat kaupungin tonttitarjontaa ja luovat uusia mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntyyn eri toimialoille.
Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.	Kaava keskittää rakentamisen olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuvaksi. Kaava-alue sijaitsee kaupungin taajamien (Naarajärvi – keskusta) välissä ja täydentää sekä eheyttää yhdyskuntarakenteessa olevan aukon.
Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.	Kaavalla laajennetaan kaupungin liikerakennuspaikkojen tonttitarjontaa.

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.
Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.	Uusi liikerakennuspaikka sijaitsee kevyenliikenteen pääväylän välittömässä läheisyydessä. Alue on erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen / jalan.

### 5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

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

### 5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta.

### 5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

## 6 KAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta ei ole laadittu havainnekuvia.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaa kiinteistönomistaja tai vuokramies.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Pieksämäen kaupunki, Vanha Jyväskyläntie 3 asemakaava ja asemakaavan muutos  
Selostus 7.12.2016

Pieksämäen kaupunki



Pekka Häkkinen  
Kaavoituspäällikkö