

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Vangasjärven asuinalueen asemakaavan laajennus Selostus 11.2.2020



Pieksämäen kaupunki

Vireilletulo: 1.6.2019

Tekninen lautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	4
1.2 Asemakaavakartta	5
1.3 Kaavan tarkoitus	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.2 Luonnonympäristö	6
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva	6
3.2.2 Pinnanmuodot	6
3.2.3 Maaperä, rakennettavuus	6
3.2.4 Kasvillisuus	6
3.2.5 Vesistöt	7
3.2.6 Luonnonsuojelu	7
3.3 Rakennettu ympäristö	7
3.4 Yhdyskuntarakenne	7
3.4.1 Virkistys	7
3.4.2 Liikenne	8
3.4.3 Muinaisjäännökset	8
3.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto	8
3.4.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	8
3.5 Maanomistus	9
3.6 Suunnittelutilanne	9
3.6.1 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	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
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	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	16
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
5 KAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.1.2 Aluevaraukset	17
5.1.3 Suojelumerkinnot	18

5.1.4 Yleismääräykset	18
5.1.5 Tonttijako	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Kaavan vaikutukset	19
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	19
5.3.2 Vaikutukset luontoon, virkistysalueisiin ja yhteyksiin	20
5.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.3.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	21
5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	22
5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	24
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen	25
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	25
5.7 Nimistö	25
6 KAAVAN TOTEUTUS	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
6.3 Toteutuksen seuranta	25

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Viranomaisneuvottelumuistio 3.4.2019

LIITE 3 Luonto- ja maisemaselvitys 3.12.2019

LIITE 4 Muinaismuistoseelvitys 23.9.2019

LIITE 5 Maaperätutkimustulokset 1.7.2019

LIITE 6 Vangasjärven asuntoalueen liikenteen toimivuus- ja liikenneturvallisuustarkastelu 30.1.2020

LIITE 7 Kaava-alueen katujärjestelyt, luonnos 24.1.2020

LIITE 8 Seurantalomake

LIITE 9 Rakennustapaohjeet

LIITE 10 Vastineraportti

LIITE 11 Meluselvitys 20.11.2019

LIITE 12 Sitovan tonttijaon kartat

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa tilasta Kirkkoniemi 593-402-5-32 ja Pappilan osakaskunnan yhteistä vesialuetta 593-402-876-4 Pieksämäen kaupungissa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 6. kaupunginosan (Vangasjärvi) osa korttelista 17 ja 18 sekä korttelit 19 -22.

Kaavan nimi: Vangasjärven asuinalueen asemakaavan laajennus

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

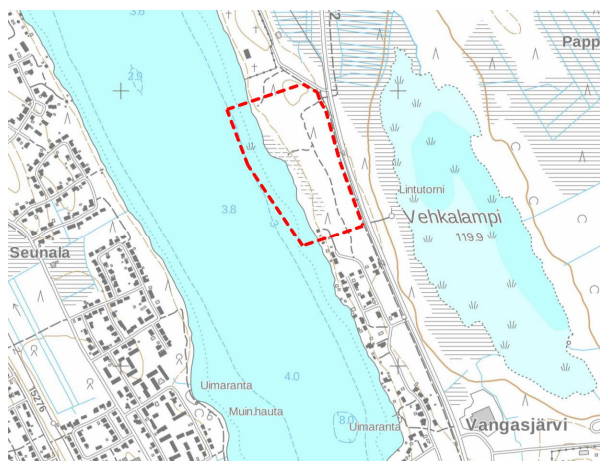
käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vangasjärven asuinalueen pohjoispuolella, noin 2,5 km päässä Naarajärven palvelukeskittymästä ja noin 4,5 km päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue koskee osaa tilasta Kirkkoniemi 593-402-5-32 ja Pappilan osakaskunnan yhteistä vesialuetta 593-402-876-4.

Kaava-alue rajautuu länsipuolella Vangasjärveen, pohjoispuolella Vangasniemen hautausmaahan ja itäpuolella Suonenjoentiehen. Suunnittelualueen vaikutusalue on asuin-, metsätalous- ja vesialuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 15,4 hehtaaria.



Kuva: Kaava-alueen likimääräinen rajaus

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 11.2.2020 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa uusi pientalovaltainen asuinalue Vangasjärven alueen nykyisen asuinalueen pohjoispuolelle. Alueen kaavoitus on jatkoa Vangasjärven aikaisemmalle asemakaavoitukselle ja sen on tarkoitus muodostua osaksi laajempaa Vangasjärven ympäristön asuinaluekokonaisuutta.

Asemakaavassa ratkaistaan uuteen asuinalueeseen liittyvät liikennejärjestelyt sekä tarpeelliset kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Alueelle osoitetaan asuinrakentamisen lisäksi virkistysalueita ja reittejä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 28.5.2019 § 53.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 1.6.2019 Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 1.6.2019 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Kuulutukset.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 3.4.2019.
- Kaavaluonnos nähtävillä 21.10.2019 – 20.11.2019 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta 11.2.2020
- Asemakaavaehdotus nähtävillä __.__.2019 – __.__.2019
- Tekninen lautakunta
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu n. 4,5 km päähän Pieksämäen keskustasta länteen Vangasjärven ranta-alueelle. Alueelle kuljetaan Vangasjärventien ja Vangasniementien kautta. Suunnittelualue on pääosin rakentamaton ja metsäinen, maastonmuodoiltaan melko tasainen. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee vanha asuinrakennuspaikka, jota käytetään vapaa-ajan asuntona. Muuten suunnittelualuetta on käytetty metsätalousalueena. Alueen puusto on mänty- ja kuusivaltaista. Suunnittelualueelle ei ole rakennettu kunnallisteknisiä verkostoja. Vangasjärven asuinalue ei ole kaukolämpöverkon piirissä. Yleiskuva suunnittelualueesta on kaavaselostuksen kansilehdellä.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue jakaantuu kahteen maisemallisesti erilaiseen alueeseen. Suonenjoentien varressa oleva alue on nuorta kuusi- ja lehtipuuvaltaista taimikkoa. Vangasjärven rannan tuntumassa kasvaa vanhoja mäntyjä ja kuusia. Ranta-alue muodostaa oman elementtinsä alueen maisemakuvaan. Alueen maisemaa on analysoitu tarkemmin luonto- ja maisemaselvityksessä. Suunnittelualueen luonto- ja maisemaselvitys on selostuksen liitteenä 3.

3.2.2 Pinnanmuodot

Suunnittelualueen ylin kohta on n. +125 mpy ja alin kohta n. +121 mpy. Kokonaiskorkeuseroa kaava-alueella on n. 4 metriä. Vangasjärven vedenkorkeus on n. +121 mpy (N2000).

3.2.3 Maaperä, rakennettavuus

Alueen maaperä on hiekkamoreenia ja hiekkaa (GTK). Suunnittelualueella on tehty maaperätutkimukset 1.7.2019 (Maaperätutkimus Matti Ikonen Oy). Tutkimustulokset ovat selostuksen liitteenä 5.

3.2.4 Kasvillisuus

Kaava-alue on luonteeltaan metsäinen ja merkittävä osa alueesta on puustoltaan varttunutta. Alueeseen sisältyy länsilaidalla Vangasjärven rantaviivaa, joka on luonteeltaan karua ja melko jyrkkää. Rannassa on törmämäinen rantapenkki. Ilmaversoinen kasvillisuus on niukkaa koostuen pääosin harvasta järvikortteikosta. Pohja on hiekkaa ja karkeaa soraa.

Alue on kuusivaltaista metsätalousmaata. Kuvioden ikä ja lajikoostumus on vaihteleva. Johtuen maaperän heikosta läpäisevyydestä soistumat ovat tavallisia, ja osa alueesta on ohutturpeista suota tai ainakin suokasvillisuuden luonnehtimaa. Valtaosa kaava-alueesta on puustoltaan varttunutta tuoretta kangasta (mustikkatyyppi MT). Suonenjoentien puoleisia kuvioita on harvennettu voimakkaasti ja ilmeisesti hoidettu jatkuvan kasvatuksen periaatteella. Tällä osalla puustossa männyn osuus on korkea, kun taas Vangasjärven puoleiset osat ovat voimakkaan kuusivaltaisia ja normaalissa tiheydessä. Alueen luoteiskulmassa maaperän veden läpäisevyys lisääntyy ja kasvupaikka muuttuu kuivahkoksi kankaaksi (puoluskatyyppi VT). Puusto on nuorta ja varttuvaa männikköä. Kaava-alueen kaakkoisosa ulottuen kaava-alueen keskiosiin on tiheäpuustoista nuorta tuoretta kangasta (mustikkatyyppi MT). Alueella on joitain ylispuita. Maaperän läpäisevyys on alueella huono ja kuviolle on syntynyt laikuittain soistumia. Paikoin myös ravinteisuus on pienialaisesti lähempänä lehtomaista kangasta (käenkaali-mustikkatyyppi OMT). Rantatörmän ja vähitellen nousevan maaston välisellä tasanteella on ohutturpeinen suoalue, jossa suotyyppit vaihtelevat pienipiirteisesti. Kuviolla esiintyy ainakin mustikkakangaskorpea, mustikkakorpea, metsäkortekorpea ja korpikangasrämettä. Eri korpityypit vaihtuvat toisiksi liukuvasti. Edustavin ja arvokkain osa korpisuus sijoittuu kuvion keskivaiheille. Alueen pohjoisreunalla on pienialaisesti vanhaa maa-aineksen ottoaluetta, jolle on syntynyt sekundaarista lähinnä kuivan kankaan kasvillisuutta ja pieni kausikuiva allas. Lounaisnurkassa on yksittäinen rakennettu pihapiiri. Suunnittelualueen luonto- ja maisemaselvitys on selostuksen liitteenä 3.

3.2.5 Vesistöt

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella Vangasjärveen. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Vehkalampi, n. 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin pohjavesialue on Naarajärven pohjavesialue, joka on n. 2,7 km päässä Vangasjärven asuinalueesta.

3.2.6 Luonnonsuojelu

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

Luontoselvityksessä kaava-alueen keskiosassa todettiin olevan arvokkaana luontotyyppinä luonteeltaan monimuotoinen suoala. Alueen puusto on varttunutta ja kuusivaltaista. Valtaosa alueesta on erilaisia korpityyppejä, jotka vaihtelevat mosaiikkimaisesti. Ojittamattomat korvet ovat eteläisessä Suomessa hyvin harvinaisia. Kohteen merkitystä vähentää sen pienialaisuus ja osin vanhojen metsänhoitotoimien vaikutus puustossa.

Kaava-alue on varttuneilta osiltaan pääosin liito-oravalle sopivaa elinpiiriä. Luontoselvityksessä havaittiin papanoita harvakseltaan lähes koko kaava-alueelta. Koko varttuneen metsän kuvio kuuluu todennäköisesti lajin käyttämään elinpiiriin. Elinpiirin ydinalue sijaitsee alueen korpisella osalla. Tällä alueella on useita pesäpaikaksi sopivia kolopuita ja myös lajin ruokailulle tärkeitä haapoja. Alueelle muodostuu luonnonsuojelulain tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka. Heikentämiskiellon alaisen ydinalueen koko arvioidaan olevan noin 0.5 hehtaaria. Rajaus on pitkälti yhtenevä arvokkaana tunnistetun korpialueen kanssa.

Liito-oravien lisäksi alueelta selvitettiin viitasammakot, lepakot, linnusto sekä muu lajisto. Kaava-alueella ei ole lepakoiden erityisen tärkeitä ruokailu- tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvityksen perusteella kaava-alueella on jonkun verran varttuneisiin metsiin liittyviä linnustollisia arvoja. Arvot painottuvat muiden selvityksessä tunnistettujen arvoalueiden yhteyteen. Viitasammakoista tai muista lajistoista ei selvityksen yhteydessä tehty havaintoja.

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee 1940-luvulla valmistunut vapaa-ajanasunto sekä 1990-luvulla valmistunut talousrakennus. Rakennukset ovat puurakenteisia. Muita rakennuksia ei suunnittelualueella sijaitse.

3.4 Yhdyskuntarakenne

3.4.1 Virkistys

Alueella kulkee Pieksämäen kaupungin ylläpitämää latureitistöä.



Kuva: Suunnittelualueen latuverkosto

3.4.2 Liikenne

Asemakaava-alueelle liikennöidään Vangasjärventien ja Vangasniementien kautta. Alueelle on myös metsätalousliittymä Suonenjoentieltä.

3.4.3 Muinaisjäännökset

Vangasjärven itärannalla, hautausmaan eteläpuolella, löydettiin muinaismuistonselvityksen yhteydessä osin tuhoutunut kivikautinen asuinpaikka. Paikalta havaittiin rikkoontuneelta maanpinnalta kaksi kvartsi-iskosta ja palaneen luun pala. Löytöpaikan itäpuolella on metsittynyt vanha maanottopaikka. Vanhaa rantatörmää, eli koskemattomalta vaikuttavaa aluetta, järven ja maanottopaikan välillä on jäljellä 5-6 metriä. Löydöt tehtiin rantatörmältä noin 15 metrin matkalta. Muinaismuistonselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 4.

3.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Vangasjärventie on rakennettu suunnittelualueen etelärajalle saakka. Katualueelle on rakennettu kunnallinen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto sekä sähkö- ja tietoliikenneverkko. Kaupungin ylläpitämiä liikennealueita ei suunnittelualueella ole.

3.4.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuvasta KT 72:n liikennemelusta on tehty kaavatyön yhteydessä meluselvitys (Ramboll 20.11.2019), joka on selostuksen liitteenä 11.

Päiväajan 55 dB melualue ei ulotu kaavaehdotuksessa asuintonteiksi merkityille tonteille saakka niin nyky- kuin ennustetilanteessakaan. Kaavan asuintonteilla päiväajan melutaso on suurimmillaan noin $L_{Aeq\ 7-22}$ 45-50 dB. Vuoden 2040 ennustetilanteessa päiväajan 55 dB meluvyöhyke ulottuu noin 30-35 m virkistysalueeksi merkitylle alueelle tien varressa.

Yöajan 45 dB melualue ei ulotu kaavaehdotuksessa asuintonteiksi merkityille tonteille saakka niin nyky- kuin ennustetilanteessakaan. Kaavan kaikilla asuintonteilla yöajan melutaso alle $L_{Aeq\ 22-7}$ 40 dB.

3.5 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki ja Pieksämäen seurakunta. Vangasjärven vesialueen suunnittelualueen kohdalla omistaa Pappilan osakaskunta.

3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu merkintä ”Taajamatoimintojen alue / A 11.1”. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. 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 kestävä 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.

Yleiskaava

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

Strategisessa osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Alue, jolla rantatonttien muodostumista koskevat erityiset ohjeet:
"Alueen rantaviivasta 50 % on sallittua varata asuintonttien muodostamiseen siten, että kunkin 2-3 vierekkäisen asuintontin jälkeen on muodostettava vähintään tonttien yhteenlasketun leveyden verran julkisesti saavutettavissa olevaa rakentamatonta rantaviivaa. Asuintonttien ulkopuoliset ranta-alueet on säilytettävä metsäisinä."
- Tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyenliikenteen reitti tai yhteystarve
- 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."
- Kantatie

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-alueita lukuun ottamatta määritelty MRL 16 § 3 mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Käytettävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot

- Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010

Luonto ja eläimistö

- Maaperäkartta / GTK
- Pieksämäen asemakaava-alueiden yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry Finland Oy, 16.11.2018

Laadittavat selvitykset

Kaavatyössä pyritään hyödyntämään jo laaditut selvitykset ja tarpeen vaatiessa laaditaan lisäselvityksiä. Kaava-aluetta koskien laaditaan ainakin seuraavat lisäselvitykset:

- Luonto- ja maisemaselvitys 2019, Latvasilmu osk
- Muinaismuistoseelvitys 2019, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy
- Meluseelvitys 2019, Ramboll
- Maaperätutkimus 2019, Maaperätutkimus Matti Ikonen Oy
- Vangasjärven asuntoalueen liikenteen toimivuus- ja liikenneturvallisuustarkastelu 2020, FCG
- Kaava-alueen katujärjestelyt 2020, FCG

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelman 2018-2027 yhtenä keskeisenä tavoitteena on uusien asuinalueiden kaavoitus ja valmistelu ja erityisesti rantatonttien kaavoitus asumiseen. Tavoitetta on edistetty Vangasjärven alueen raakamaa hankinnalla vuonna 2019, jonka kaavoittamisella tähdätään uusien omarantaisten asuinrakennuspaikkojen muodostamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 28.5.2019 § 53 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 1.6.2019 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 mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 3.4.2019. Muistio kokouksesta on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana ennakolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa uusi pientalovaltainen asuinalue Vangasjärven alueen nykyisen asuinalueen pohjoispuolelle. Asemakaavassa ratkaistaan uuteen asuinalueeseen liittyvät liikennejärjestelyt sekä tarpeelliset kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Alueelle osoitetaan asuinrakentamisen lisäksi virkistysalueita ja -reittejä.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet ovat luonteeltaan yleisiä ja ne on ryhmitelty viiteen asiakokonaisuuteen (Valtioneuvosto 14.12.2017), joista kolme koskee tätä kaavahanketta:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- 2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- 3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta: https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnitteluja_rjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet.

Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu merkintä ”Taajamatoimintojen alue / A 11.1”. Erityisesti tätä kaavahanketta koskevat suunnittelumääräykset:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistaminen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuus julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- riittävien virkistysalueiden varaaminen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudullinen jatkuvuus sekä yhteydet taajamakeskuksiin ja palveluihin
- taajamien rakentamattomat ranta-alueet, yhteydet luontoon, rantaan ja veteen
- Ilmastomuutoksen ehkäisy ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntyminen, huomiointi

Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelma 2019 – 2027

Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelmassa on määritelty tavoitteiden saavuttamiseksi konkreettisia toimenpiteitä kaavoitukselle. Ohjelmassa määriteltyt kaavoituksen edellytykset asumiseen ja yrittämiseen:

- Aktiivinen ja ennakoiva kaavoitus ja maan hankinta
- Nykyisten yritysalueiden jatkokehittäminen
- Uusien asuinalueiden kaavoitus ja valmistelu, erityisesti rantatontit asumiseen
- Vapaa-ajan asutuksen lisääminen kyläkeskusten lähiympäristössä
- Uusien asuntojen rakentaminen kaupungintalon rantaan

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten alustavat tavoitteet

Mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin toimittamaan 5.7.2019 mennessä. Mielipiteitä saapui 3 kpl ja lausuntoja 4 kpl. Mielipiteet ja lausunnot on koottu liitteenä 10 olevaan vastineraporttiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelutyö aloitettiin keväällä 2019 idealuonnosten laatimisella. Laadituissa idealuonnosvaihtoehdoissa tutkittiin erityisesti rantarakentamisen sijoittumista ja volyymia sekä rantaan osoitettavien rakennuspaikkojen liittymistä alueen muuhun suunniteltuun rakennuskantaan toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennuspaikat pyrittiin sijoittamaan siten, ettei KT 72:ltä kantautuvan melun takia tarvitsisi tehdä melulta suojaavia rakenteita. Yhtenäistä idealuonnoksilla oli, että suunnittelualueelle pystyi liikennöimään KT 72:ltä Vangasniementien kautta sekä Haavikuja – Vangasjärventien kautta. Lisäksi KT 72:n varteen oli osoitettu kaikissa vaihtoehdoissa lähivirkistysalue ja siellä kulkevat virkistysreitit. Idealuonnosten pohjalta valmisteltiin kaksi nähtäville asetettavaa asemakaavaluonnosvaihtoehtoa.

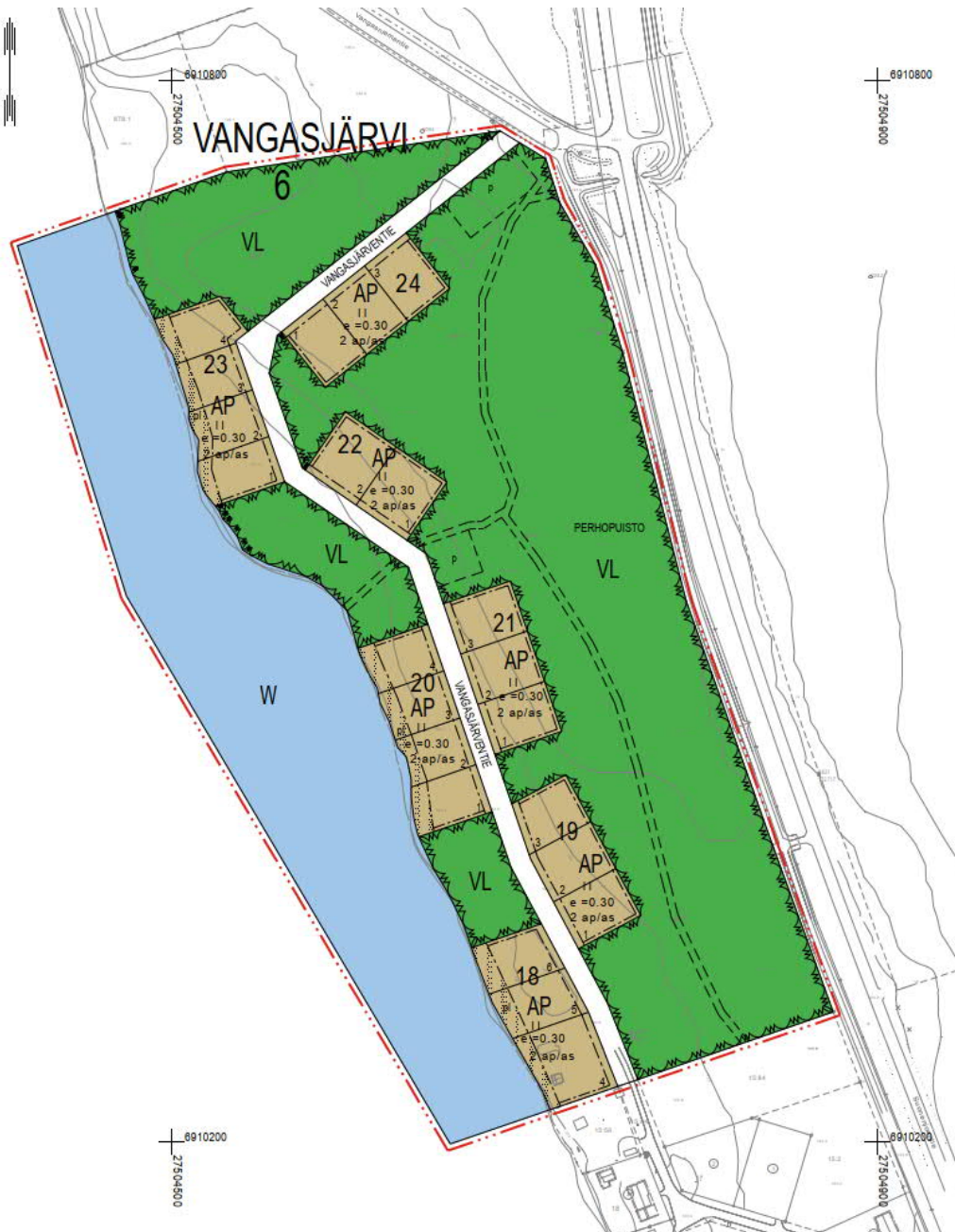
Asemakaavaluonnoksen VE1 kuvaus:



Kuva: Asemakaavaluonnos VE1

Asemakaavaluonnoksessa VE1 on osoitettu 11 omarantaista asuinpientalotonttia ja 14 sisämaahan sijoittuvaa pientalotonttia. Rantatontit on ryhmitetty kahteen kolmen tontin kortteliin ja yhteen kahden tontin kortteliin, kolme tonttia tulisi jatkeeksi nykyisen asemakaava-alueen kortteliin 18. Tonteille on sallittu rakentaminen enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 kpl/asunto. Suunnittelualueen halki kulkee Vangasjärventie, jolta on yhteys Vangasniementiehen Perhokujan kautta. KT 72:n varteen on osoitettu lähivirkistysalue (Perhopuisto). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisin merkinnöin liikuntareitit ja niiden käyttäjille ohjeelliset pysäköintialueet Vangasjärventien ja Perhokujan varteen. Vangasjärven rannassa on rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät alueet osoitettu lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavaluonnoksen VE2 kuvaus:



Kuva: Asemakaavaluonnos VE2

Asemakaavaluonnoksessa VE2 on osoitettu 11 omarantaista asuinpientalotonttia ja 11 sisämaahan sijoittuvaa pientalotonttia. Rantatontit on ryhmitetty kahteen neljän tontin kortteliin, kolme tonttia tulisi jatkeeksi nykyisen asemakaava-alueen kortteliin 18. Tonteille on sallittu rakentaminen enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 kpl/asunto. Suunnittelualueen halki kulkee Vangasjärventie, joka yhtyy Vangasniementiehen. KT 72:n varteen on osoitettu lähivirkistysalue (Perhopuisto). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisin merkinnöin liikuntareitit ja niiden käyttäjille ohjeelliset pysäköintialueet Vangasjärventien varteen (2 kpl). Vangasjärven rannassa on rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät alueet osoitettu lähivirkistysalueiksi.

Mitoitus, asemakaavaluonnokset VE1 ja VE2:

Asemakaavan aluetehokkuus kaavaluonnos vaihtoehdossa VE1 on $e=0,06$ ja VE2 on $e=0,05$.

Kaavaluonnos VE1

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	% kokonaispinta-alasta
AP	3,0008 ha	9002 kem2	19,5 %
VL	7,2469 ha	-	47,1 %
W	4,1285 ha	-	26,8 %
katu	1,0159 ha		6,6 %
Yhteensä	15,3921 ha	9002 kem2	100 %

Kaavaluonnos VE2

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	% kokonaispinta-alasta
AP	2,6902 ha	8071 kem2	17,5 %
VL	7,7588 ha	-	50,4 %
W	4,1285 ha	-	26,8 %
katu	0,8146 ha		5,3 %
Yhteensä	15,3921 ha	8071 kem2	100 %

Asemakaavaehdotus:

Kaavaehdotusvaiheeseen ovat valmistuneet luonto- ja maisemaselvitys (3.12.2019), muinaismuist selvitys (23.9.2019), liikenteentoimivuustarkastelu ja liikenneturvallisuustarkastus (30.1.2020), luonnos kaava-alueen katujärjestelyistä (24.1.2020) sekä meluselvitys (20.11.2019).

Luonto- ja maisemaselvityksessä suunnittelualueelta tunnistetut luontoarvoja sisältävät kohteet vaikuttavat merkittävästi kaavaehdotusratkaisuun. Luontoarvoalueelle oli kaavaluonnoksissa osoitettu rakennuspaikkoja 5-7 kpl sekä Vangasjärventie.

Omarantaiset rakennuspaikat (10 kpl) on ryhmitetty kaavaehdotuksessa kortteleihin 18 ja 21. Kortteleiden väliin on osoitettu lähivirkistysalue Haaviranta, jolla sijaitsee liito-oravan elinpiirin ydinalue ja uhanalainen korpiluontotyyppi. Vangasniementien sijaintia on muutettu kulkemaan lähempänä Suonenjoentietä. Sisämaahan rakennuspaikkoja on osoitettu 4 kortteliin yhteensä 16 kpl. Liito-oravan elinpiirin ydinalue, monimuotoinen suoala (erilaiset korpityypit) ja kivikautinen asuinpaikka ovat osoitettu kaavaehdotuksessa omilla merkinnöillään ja määräyksillä. Kaavaehdotus on kuvattu tarkemmin selostuksen luvussa 5 Kaavan kuvaus.

4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.10. – 20.11.2019 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide. Saapuneet lausunnot ja mielipide sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 10.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 28.5.2019 § 53.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 1.6.2019 Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 1.6.2019 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Kuulutukset.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 3.4.2019.
- Kaavaluonnos nähtävillä 21.10.2019 – 20.11.2019.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu 10 omarantaista asuinpientalotonttia ja 16 sisämaahan sijoittuvaa pientalotonttia. Rantatonteista 6 kpl tulisi jatkeeksi kortteliin 18 ja neljä tonttia on osoitettu kortteliin 21 kaava-alueen pohjoisosaan. Sisämaahan osoitetut tontit on jaettu neljään kortteliin. Tonteille on sallittu rakentaminen enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 kpl/asunto. Suunnittelualueen halki kulkee Vangasjärventie, jolta on yhteys Vangasniementiehen Perhokujan kautta. KT 72:n varteen on osoitettu lähivirkistysalue (Perhopuisto). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisin merkinnöin liikuntareitit ja niiden käyttäjille ohjeelliset pysäköintialueet Perhokujan varteen. Vangasjärven rannasta sijaitsevien luontoarvojen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (Haaviranta). Liito-oravan elinpiirin ydinalue, monimuotoinen suoala (erilaiset korpityypit) ja kivikautinen asuinpaikka ovat osoitettu kaavaehdotuksessa omilla merkinnöillään ja määräyksillä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0,06$.

Kaavaluonnos VE1

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	% kokonaispinta- alasta
AP	3,1078 ha	8746 kem2	20,2 %
VL	7,1609 ha	-	46,5 %
W	4,1285 ha	-	26,8 %
katu	0,9949 ha		6,5 %
Yhteensä	15,3921 ha	8746 kem2	100 %

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa/asunto.

5.1.2 Aluevaraukset

Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kuusi korttelia asuinpientaloille (AP), joista kaksi sijaitsee Vangasjärven rannassa. AP-korttelialuetta on 3,1078 ha ja rakennusoikeutta korttelialueilla on yhteensä 8746 kem². Tonttitehokkuus korttelissa 17 on $e=0,2$, muissa korttelissa tonttitehokkuus on $e=0,3$. Tonteille voi rakentaa kahteen kerrokseen.

Omarantaisilla tonteilla rantaan on osoitettu istutettava alueen osa. Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueita kaavaehdotuksessa on 7,1609 ha. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeelliset sijainnit liikuntareiteille (luontopolut, hiihtoladut ja kevyenliikenteenreitit) sekä niiden käyttäjien tarvitsema pysäköintialue. Haavirannan lähivirkistysalueelle on osoitettu liito-oravan elinpiirin ydinalue ja monimuotoinen suoala (erilaiset korpityypit). Vangasniemenpuistoon on osoitettu kivikautinen asuinpaikka.

Vesialue (W)

Vesialuetta on 4,1285 ha.

Katualue

Katualuetta on 0,9949 ha.

5.1.3 Suojelumerkinnot

s-8

Määräys: ”Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain tarkoittaman direktiivilajin, liito-orava, lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivilajille.”

Merkinnällä on osoitettu Haavirannan lähivirkistysalueella oleva liito-oravan elinpiirin ydinalue.

luo-2

Määräys: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Uhanlaisen korpiluontotyyppin ominaispiirteitä ei saa heikentää. Liito-oravan ydinalueelta tulee säilyä puustoinen kulkuyhteys ympäröiville metsäalueille (VL).”

Merkinnällä on osoitettu Haavirannan lähivirkistysalueella oleva monimuotoinen suoala (erilaiset korpityypit).

sm

Määräys: ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.”

Merkinnällä on osoitettu Vangasniemenpuiston lähivirkistysalueella oleva kivikautinen asuinpaikka.

5.1.4 Yleismääräykset

Korttelialueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää tai hyötykäyttää rakennuspaikoilla. Rakennuspaikkojen kuivatus tulee järjestää ensisijaisesti avo-ojien ja painanteiden avulla hulevesiä viivyttaen ja tasaten. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niistä tulee olla suunniteltu ylivuoto- ja tulvareitti. Rakennuspaikkojen alimmat rakentamiskorkeudet tulee rakennuslupavaiheessa määrittää siten, että kiinteistöille ei synny haittaa hulevesistä alueella.

5.1.5 Tonttijako

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Tonttijakokartat ja selvitys tonttien muodostumisesta ovat liitteenä 12.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vangasjärven asuinalueen laajennus rakentuu vahvasti rantaan ja järvimaisemaan tukeutuen. Kaavaratkaisussa rakentaminen on osoitettu nauhamaisesti Vangasjärventien varteen, ratkaisu jättää runsaasti tilaa lähivirkistysalueelle Vangasjärventien ja KT 72:n väliin. Rakennuspaikat jäävät melumallinnuksen mukaisen KT 72:n aiheuttaman melualueen ulkopuolelle eikä siten erillisiä melua estäviä rakenteita tarvitse tehdä. Liito-oravan elinpiirin ydinalue, monimuotoinen suoala (erilaiset korpityypit) ja kivikautinen asuinpaikka on huomioitu kaavaratkaisussa omilla merkinnöillään ja määräyksillään. Arvokkaat alueet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa. Yleiskaavassa on ohjeistettu omarantaiset tontit sijoittamaan enintään kolmen tontin kortteleihin, siten että rantaviivasta 50 % on sallittua varata asuintonttien muodostamiseen. Kaavaehdotuksessa rantarakennuspaikat on osoitettu kahteen kortteliin alueelta todettujen luontoarvojen takia, korttelissa 18 on kuusi tonttia ja korttelissa 21 neljä tonttia. Kaavaratkaisu kuitenkin noudattaa määräystä vapaan rantaviivanmäärästä, kaavassa vapaan rantaviivan osuus on n. 50 % suunnittelualueen kokonaisrantaviivasta. Rakennuspaikat ovat toteutettavissa kaavassa esitetyn sitovan tonttijaon mukaisesti erillispientaloina tai paritaloina. Tontteja yhdistämällä kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa myös rivitaloja.

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 viranomaisen kanssa. Arvioinneissa hyödynnetään myös kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin kaavahankkeen selvitykset ovat valmistuneet sekä kaavaluonnoksesta on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue liittyy kiinteästi rakennettuun Vangasjärven alueeseen. Asuntoalueen laajentaminen täydentää Vangasjärven asuinaluetta ja muodostaa urbaania, korkeatasoista pientalomaista asuinympäristöä. Uudisrakentamista ohjaa kaavan liitteenä 9 olevat rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeilla tavoitellaan yhtenäistä ja viihtyisää asuin- ja liikkumisympäristöä, siten että järvenrannan metsäluonto säilytetään mahdollisuuksien mukaan luonnonläheisenä. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Pieksämäen kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Asemakaavalla toteutetaan Keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa hyväksytyjen ratkaisujen

mukaisesti tonttituotantotavoitteiden mukaista pientalotonttitarjontaa. Asuntoalueelle on osoitettu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti myös omarantaisia rakennuspaikkoja. Suunnittelualueen sisään sijoittuva loma-asunto on mahdollista muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi.

Maisema

Maisemaekologisen tarkastelun perusteella kaava-alue on pääosin rakennettavuuden sietokyvyltään hyvä. Alueen maaperä ja maisemallinen luonne ja kestävyys soveltuvat hyvin lisärakentamiselle. Tunnistetut luonnonarvoja sisältävä kohteet on jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Nykyisin metsäisen alueen rakentaminen asuinalueeksi muuttaa väijäämättä ranta-alueen nykyistä maisemarakennetta. Suonenjoentien varressa muutokset nykyiseen maisemaan ovat vähäisiä. Kaavaratkaisu noudattaa osittain strategisessa yleiskaavassa määrättyä suunnitteluohjetta rakennuspaikkojen sijoittelussa. Uudet omarantaiset rakennuspaikat on ryhmitelty 4 ja 6 tontin kortteleihin, vapaata rantaviivaa on jätetty n. 50 % suunnittelualueen kokonaisrantaviivasta. Korttelialueilla rantaan on osoitettu istutusalueet vähentämään rakentamisen maisemavaikutuksia vesistöltä katsottaessa.

Kaavassa osoitettujen lähivirkistysalueiden hoitoluokitus ratkaistaan kaavan hyväksymisen jälkeen. Hoitoluokkaa määriteltäessä huomioidaan metsän liikennemelua suojaavat vaikutukset sekä alueella sijaitsevat reitit, läheinen asutus sekä luonto- ja muinaismuistoarvot. Rannassa sijaitsevia vanhoja puita on syytä pyrkiä säästämään myös rakennuspaikoillakin.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, virkistysalueisiin ja yhteyksiin

Suunnittelualueella sijaitsevat luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa jättämällä ne rakentamisalueiden ulkopuolelle. Lisäksi alueet on huomioitu omilla aluerajauksilla ja määräyksillä, jotka tukevat erityisarvojen säilymistä. Liito-oravan ydinalueelta säilyy metsäiset kulkuyhteydet myös ympäröiville metsäalueille Perhopuiston kautta.

Suunnittelualueen virkistysarvot on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla alueelle ohjeellisia ulkoilureittejä. Esitetyt reitit noudattavat maastossa jo olevia polkuja ja uria. Osoitetut reitit yhdistävät Vangasjärven alueen Vehkalampi – Uuhilampi – Uhomäki ulkoilureitistöihin.

Uuden asuinalueen sade- ja sulamisvedet (hulevedet) tulee pääsääntöisesti imeyttää rakennuspaikoilla, josta ne ohjautuvat Vangasjärveen. Katualueilta muodostuvat hulevedet johdetaan rakennettavien viivytysjärjestelmien kautta Vangasjärveen. Viivytyskohdat on esitetty liitteenä 7 olevassa katusuunnitelmaluonnoksessa. Viivytysrakenteilla pyritään estämään asuntoalueesta johtuva Vangasjärven rehevöityminen.

Muinaismuistot

Muinaisjäännösinventoinnin yhteydessä suunnittelualueen pohjoisosasta löydetty kivikautinen asuinpaikka on huomioitu kaavaratkaisussa omalla aluerajauksella ja kaavamääräyksellä. Muinaismuistoalue on jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Kaavaratkaisu ei vaaranna muinaisjäännöksiä.

Muinaismuistolain (295/63) mukaan kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja. Rauhoitus on automaattinen eikä vaadi erityisiä toimenpiteitä. Myös tuntemattomat kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja. Myöskään tässä mielessä asemakaava ei vaaranna muinaisjäännöksiä.

5.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen muuttamisesta asuntoalueeksi ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa osallisten mielipiteissä nousi esille uudelle asuinalueelle liikennöinti ja siitä aiheutuvat haitat. Liikennöinti alueelle on järjestetty nykyisen kadun jatkeelta ja liittymällä Vangasniementiehen. Nykyisten katu- ja tieyhteyksien käytöllä säästetään luonnonvaroja sekä edistetään liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta.

Vaikutukset väestön määrään ja asumiseen

Kaavassa korttelialueet on mahdollista rakentaa erillispientaloille, paritaloille tai rivitaloille (AP). Asukkaita kaava-alueelle arvioidaan sijoittuvan 80 - 100 kpl. Kaupungin väestömäärään tai sen nykyiseen kehitykseen ei kaavaratkaisulla arvioida olevan vaikutuksia.

Terveys ja turvallisuus

Alueella ei ole eikä rakentamisen myötä sinne sijoitu uusia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Vangasjärven ympäristö on järvimaisemineen virkistävä ja levollinen. Vangasjärven lähiympäristön virkistysolosuhteet ja pääsy ulkoilureiteille ovat erinomaiset.

Meluhaittoja ei suunnittelualueen rakennuspaikoille kantaudu.

Lisääntyvän liikenteen myötä jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuus heikentyy jonkin verran nykyisellä Vangasjärven asuinalueella. Alueen liikenne on kuitenkin pääosin asukkaiden liikennettä ja muu läpiajoliikenteen määrä jää todennäköisesti hyvin vähäiseksi. Vangasjärventieltä on useita jalankulku- ja pyöräilyväyliä, joita pitkin voi siirtyä Suonenjoentien varrella kulkevalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Suonenjoentien jalankulku- ja pyöräilyväylän liikennöitävyyttä, liikenneturvallisuutta ja myös koettua turvallisuutta parantaisi väylän valaiseminen.

Suonenjoentien ja Vangasniementien liittymässä Suonenjoentien ylittävän mopoliikenteen liikenneturvallisuus hieman heikkenee liittymän lisääntyvän liikenteen myötä. Mopoliikenne on kuitenkin todennäköisesti melko vähäistä.

Autoliikenteen liikenneturvallisuuteen ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Autoliikenteen liikenneturvallisuuden kannalta näkemäalueiden hoito ja kunnossapito ovat tärkeitä. Näkemäalueet vaikuttavat merkittävästi myös jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen liittymissä. Haavikujan liittymässä näkemiä Suonenjoentien varren jalankulku- ja pyöräilyväylälle olisi hyvä raivata hieman lisää. Suonenjoentiellä kääntyvä liikenne liittymien kohdalla lisääntyy jonkin verran, mutta liittymät sijaitsevat hyvin havaittavilla paikoilla. Vangasniementielle olisi hyvä osoittaa nopeusrajoitus, joka nykyisellään puuttuu.

Suunnittelualueen rakentuessa vaihteittain voidaan alueen liikennemäärien kehitystä seurata ja tarvittaessa toteuttaa toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

5.3.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen edellyttää Pieksämäen kaupungilta n. 700 000 euron investoinnin alueen infran rakentamiseen. Suunnittelualueen kadut ja muut yleiset alueet tulevat kaupungin

ylläpidettäviksi. Suunnittelualueen kadut toteutetaan sorapintaisina, jolloin niiden vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat n. 10 000 €/km/vuosi. Viheralueita tullaan hoitamaan taajamametsinä, ylläpitokustannukset on arvioitu olevan nykyisen kustannustason mukaan n. 1500 €/ha/vuosi.

5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys

Vangasjärven kaupunginosassa asuu tällä hetkellä n. 130 henkilöä, joista alle 15 vuotiaita on n. 20 kpl (15 %) ja yli 64 vuotiaita n. 30 kpl (23 %). Arvion mukaan rantatontit tulevat rakentumaan n. 5 vuoden sisällä kaavahankkeen valmistumisesta. Vesistönäkymillä olevat tontit rakentuvat 10 – 20 vuoden kuluessa. Vangasjärven asuinalueen laajentaminen ei aiheuta muutoksia Pieksämäen väestön painopistealueisiin, sillä alueelle sijoittuvan uudisrakentamisen määrä jää alhaiseksi.

Ratkaisujen ekotehokkuus

Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tai ohjeita ekotehokkuudesta. Rakentamismääräykset ohjaavat itsessään riittävästi energiatehokkaaseen rakentamiseen.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämiseen

Suunnittelualue on ennestään rakentamaton, joten suunnitellun asuinalueen rakentuminen synnyttää Vangasjärven alueelle uutta liikennettä. Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyödyntäen nykyistä infrastruktuuria. Alueen toteuttaminen edellyttää kuitenkin myös uutta infrastruktuuria. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa autoliikenteellä ja pyörällä sekä jalan. Joukkoliikenteellä alueen saavutettavuus on heikompaa, koska Vangasjärven alueella ei ole paikallisliikenteen linja-autoreittiä.

Alueen läpi rakennetaan katuyhteys Vangasjärventie – Perhokuja, joten alueelle on mahdollista kulkea sekä etelän että pohjoisen suunnasta. Siten liikenne jakautuu alueella kahdelle reitille suuntautumisen mukaan. Pääosin liikenteen arvioidaan suuntautuvan etelään joko Vangasjärventietä pitkin tai Suonenjoentietä pitkin. Vangasjärven nykyiselle asuinalueelle on tällä hetkellä kaksi autoliikenteen reittiä. Toinen on Haavikujan kautta ja toinen etelästä Länsiväylältä. Jatkossa Vangasjärven asuinalueelle on kolme reittiä, kun uutena kulkuyhteytenä pohjoisesta toimii Vangasniementieltä lähtevä Perhokuja. Vangasjärventien jatkon myötä asuinalueelle muodostuu läpiajoyhteys aina Länsiväylältä Vangasniementielle asti. Reitti tuskin kuitenkaan muodostuu muiden kuin asukkaiden liikenteen läpiajoreitiksi, koska Suonenjoentie tarjoaa suuremman ja nopeamman yhteyden asuinalueen ulkopuoliselle liikenteelle esimerkiksi Vangasniemen hautausmaalle.

Nykyisen Vangasjärven asuinalueen liikennemäärät ovat hyvin maltilliset ja uuden asuinalueen liikennetuotokseksi on arvioitu noin 260 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös uuden asuinalueen liikennetuotos on maltillinen. Jalan ja pyörällä tehtäviä matkoja on arvioitu olevan noin 60 matkaa vuorokaudessa sekä lisäksi joitakin joukkoliikennematkoja. Uuden asuinalueen liikennetuotos huomioiden Vangasjärven alueen liikenneverkko kestää hyvin lisääntyvän liikenteen. Uuden maankäytön myötä syntyvällä liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen. Suunnittelualueen rakentuminen tulee myös ajoittumaan useiden vuosien, jopa muutaman vuosikymmenen, ajalle, joten alue rakentuu vähitellen ja liikennemäärät lisääntyvät vähitellen sen mukaan. Liikennetuotosarviossa suunnittelualueen on oletettu toteutuneen kokonaan. Arvioitu autoliikenteen kulkutapaosuus ja liikennetuotos ovat myös varmasti

varmalla puolella, ja jos esimerkiksi jalankulun ja pyöräilyn kulkutapaosuudet muodostuvat arvioitua suuremmiksi, jää autoliikenteen liikennetuotos arvioitua pienemmäksi.

Uuden alueen liikennettä tulee myös suuntautumaan Vangasjärven nykyiselle asuinalueelle. Liikennemäärät kaduilla jäävät edelleen maltillisiksi, mutta lisääntyvä liikenne heikentää jonkin verran nykyisen asuinalueen liikenneturvallisuutta. Vangasjärven asuinalueen eteläosan rauhoittamiseksi olisi hyvä, että uuden alueen liikenne ohjautuisi Suonenjoentielle sekä Vangasniementien että Haavikujan kautta.

Uuden maankäytön myötä syntyvällä liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen suunnittelualueen ympäristössä. Katuverkon välityskyky on riittävä lisääntyvälle liikenteelle. Suonenjoentien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on niin maltillinen, että lisääntyvällä liikenteellä ei ole vaikutusta myöskään Suonenjoentien liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen. Suunnittelualueen toteuttaminen ei edellytä Suonenjoentielle uusia liittymiä, vaan voidaan hyödyntää nykyisiä liittymiä, mikä on hyvä asia tien liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden kannalta. Uuden alueen liikennetuotos ei myöskään aiheuta parantamistoimenpiteitä Suonenjoentien liittymiin. Liittymien lisääntyvien liikennemäärien perusteella ei ole tarvetta esimerkiksi väistötilalle tai kääntymiskaistoille. Liittymien näkemäalueet on tärkeää pitää vapaina, jotta turvataan riittävät näkemät ja turvallinen liittyminen tien liikennevirtaan.

Nykytilaan verrattuna Suonenjoentien Vangasniementien liittymälle tulee myös uusi käyttötarkoitus, kun asuinalueen liikennettä kulkee sen kautta. Nykyisellään liittymästä kuljetaan Vangasniemen hautausmaalle. Perhokujan liittymä Vangasniementielle sijoittuu riittävän etäälle Suonenjoentien liittymästä, joten sillä ei ole vaikutusta Suonenjoentien liittymän toimintaan. Liittymän lisääntyvän liikenteen myötä liittymässä Suonenjoentietä ylitettäessä on tarkkailtava muuta liikennettä.

Liikenteen toimivuuden lisäksi myös pelastusliikenteen kannalta on hyvä, että asuinalueelle on useita kulkureittejä.

Asemakaavassa ei ole esitetty uusia jalankulku- ja pyöräilyväyliä, jalankulku ja pyöräily tapahtuvat ajoradalla. Alhaiset liikennemäärät ja nopeusrajoitus 30 km/h eivät edellytä pyöräilyväylää, vaan pyöräliikenteen oikea paikka on ajoradalla. Suunnittelualueella ei ole myöskään tarvetta jalkakäytävälle, koska jalankulkijamäärät ovat todennäköisesti vähäiset ja alueen liikenne on lähinnä asuinalueen liikennettä. Suunnittelualueelle on liikuntareittejä, joita voidaan hyödyntää myös jalankulkuun ja pyöräilyyn. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa jalan ja pyörällä. Matkoille suunnittelualueelta Naarajärven palvelukeskittymään ja Pieksämäen keskustaan pyöräily on vartenotettava vaihtoehto etäisyyden puolesta. Koulut ovat myös hyvin saavutettavissa pyörällä.

Suunnittelualueen joukkoliikenteen kulkutapaosuus tulee todennäköisesti muodostumaan pieneksi, koska Vangasjärven alueella ei ainakaan nykytilanteessa kulje paikallisliikenteen linja-autovuoroja. Lähimmille pysäkeille Länsiväylän varressa on matkaa noin 1,5 kilometriä. Pyöräliikenteen toteuttaminen pysäkkien yhteyteen voisi parantaa joukkoliikenteen houkuttelevuutta alueen asukkaille. Osaltaan uudet asukkaat parantavat nykyisen joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Joukkoliikenteen houkuttelevuus lisääntyisi, mikäli lähempänä aluetta kulkisi linja-autovuoroja. Alueen asukasmäärä jää kuitenkin liian alhaiseksi eikä mahdollista linja-autoreitin perustamista riittävällä palvelutasolla. Vangasjärven alueen sijainti ei myöskään ole optimaalinen

linja-autoreitin kannalta, koska alue sijoittuu pistomaisesti sivuun nykyisiltä linja-autoreiteiltä eikä alueelle ole järjestettävissä lenkkiä, jonka varrella olisi koko matkalla maankäyttöä.

5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Vangasjärven asuinalueen asemakaavan laajennus
1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa omarantaisilla rakennuspaikoilla. Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa edistää kevyenliikenteen käyttöä.
2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja	Uusi rakentaminen sijoittuu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Hulevesien hallintaa ohjataan kaavamääräyksin. Uudet rakennuspaikat on osoitettu Suonenjoentien melualueen ulkopuolelle.

terveyshaittoja.	
3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaavaratkaisussa on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita. Alueen luontoarvot ja ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitu kaavassa.

5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Kaavaehdotus noudattavat voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta. Kaavaehdotuksessa on huomioitu määräys vapaan rantaviivan määrästä, mutta alueella olevien luontoarvojen takia rakennuspaikat on ryhmitelty 4 ja 6 tontin kortteleihin. Yleiskaavassa alueen rantaviivasta 50 % on sallittua varata asuintonttien muodostamiseen siten, että kunkin 2-3 vierekkäisen asuintontin jälkeen on muodostettava vähintään tonttien yhteenlasketun leveyden verran julkisesti saavutettavissa olevaa rakentamatonta rantaviivaa. Asuintonttien ulkopuoliset ranta-alueet on säilytettävä metsäisinä.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uutena katuna Perhokuja ja lähivirkistysalueet Haaviranta ja Vangasniemenpuisto.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta ei ole tehty havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Tavoiteaikataulun mukaan kaava-alueen kunnallistekniikka rakennetaan vuoden 2020 aikana. Tontit olisivat luovutettavissa rakentajille vuoden 2020 aikana. Kaava-alue on mahdollista toteuttaa myös vaiheittain, riippuen rakennuspaikkojen kysynnästä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Pieksämäen kaupunki, Vangasjärven asuinalueen asemakaavan laajennus
Selostus 11.2.2020

Pieksämäen kaupunki



Pekka Häkkinen / Kaavoituspäällikkö