



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

PERTINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus (4. ehdotusvaihe)

Päivämäärä
2.6.2022

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät
KV XX.XX.2022 § xx
KH XX.XX.2022 § xx

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Tarkoitus ja tavoitteet	6
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.3 Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus	6
2.4 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne.....	20
3.2.1 Maakuntakaava	20
3.2.2 Yleiskaava.....	20
3.2.3 Asemakaava	21
3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset.....	22
3.3 Rakennusjärjestys	22
3.4 Rakennuskielto.....	22
3.5 Pohjakartta	23
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1 Osalliset	23
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	28
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	28
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet	28
4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi.....	29

4.5.1 Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu.....	29
4.5.2 Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla	29
4.5.3 Kaavaluonnosvaihtoehdot	31
4.5.4 Kaavaehdotusluonnos	36
4.5.5 Ensimmäinen kaavaehdotus, 9.5.2019	38
4.5.6 Toinen kaavaehdotus, 8.10.2019	40
4.5.7 Kolmas kaavaehdotus, 30.1.2020.....	42
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	44
5.1 Yleiskuvaus, rakenne	44
5.2 Tarkempi kuvaus (käyttötarkoitukset, määräykset)	46
5.3 Mitoitus	49
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	50
5.5 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	50
5.6 Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset.....	51
5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	51
5.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	51
5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	51
5.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	51
5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	52
5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittymiseen.....	52
5.6.7 Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen.....	53
5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	53
5.8 Nimistö	56
6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN	56

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Keskustan (1) kaupunginosan kortteleita 83, 92, 1092, 2092 ja osia korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, vesi-, venevalkama- ja puistoaluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Keskustan (1) kaupunginosan korttelit 83, 1092, 2093 ja osia korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, vesi-, venevalkama- ja puistoaluetta.

Kaavan nimi: Pertinkujan alueen asemakaavamuutos

Kaavan laatija: Pieksämäen kaupunki / maankäyttö

Yhteyshenkilöt:

Kaavoituspäällikkö

Pekka Häkkinen

p. 044 588 3223

pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

Maankäyttöinsinööri

Anssi Tarkiainen

p. 0400 855 597

anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

Vireilletulo: 15.1.2017

Hyväksyminen:

___.__.2022 (kaupunginhallitus)

___.__.2022 (kaupunginvaltuusto)

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoituksen kohteena on noin 12 hehtaarin laajuinen alue Pieksänjärven rannalla Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa. Kaava-alueeseen kuuluvat keskustan kaupunginosan korttelit 83, 92, 1092, 2092 ja osia korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, venesatama-, viher- ja vesialuetta.

Kaavan vaikutusalueeksi voidaan laskea kaava-alueeseen rajautuvat lähiympäristöt ja korttelialueet, mutta myös koko ydinkeskustan alue.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus osoitekartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Poistettava asemakaava

Liite 3: Kaavan havainnepiirros

Liite 4: Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, selvitys (FCG, 1.12.2016 ja täydennys Kaupungintalon osalta 21.6.2018)

Liite 5: Pieksämäen Tahiniemen alueen luontoselvitys (Enviro, 2017)

Liite 6: Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys (FCG, 2017)

Liite 7: Palauteraportti

Liite 7.2: Palauteraportti ehdotus 3. saapuneisiin lausuntoihin ja huomautuksiin

Liite 8: Asemakaavan seurantalomake

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2016)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys (FCG, 2010)
- Pieksämäen kaupungintalon kuntotutkimus (Insinööritoimisto 2K, 2014)
- Päätös Pieksämäen kaupungintalon rakennussuojeluasiassa tehdystä valituksesta, Ympäristöministeriö YM2/531/2013 (YM 10.2.2014)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on tutkia keskustatoimintojen sijoittumista Pertinkujan alueelle. Lähtökohtana on luoda alueelle mahdollisuudet uudelle, kaupunkikuvaltaan korkeatasoiselle asuinkerrostalotuotannolle, liikerakentamiselle sekä palvelurakentamiselle. Pieksänjärven rantakaista varataan yleiskaavan mukaisesti yleiseksi puistoalueeksi. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon myös yleiskaavassa osoitetut kulkuyhteystarpeet. Lisäksi kaavalla suojellaan seitsemän rakennusta, joista kaksi on ennestään asemakaavalla suojeltuja.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Pieksämäen kaupunki on tehnyt 17.5.2016 aloitteen suunnittelualan asemakaavojen muuttamisesta. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutostyön 25.5.2016 (§ 35). Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on kehitetty edelleen kaavaehdotukseksi ja kaavaehdotusratkaisua käsitelty mm. kaupunginvaltuuston seminaarissa.

Ensimmäinen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä kesällä 2019. Ehdotuksesta jätetyissä lausunnoissa sekä vaadittiin sekä suojelumääräysten tiukentamista, että niiden poistamista. Lisäksi pyydettiin muuntamoihin ja johtolinjoihin liittyviä teknisiä tarkistuksia. Osallisten muistutuksissa vastustettiin kerrostalojen sijoittamista alueelle tai epäiltiin sen kannattavuutta ja toivottiin sen sijaan alueen kehittämistä puisto- ja tapahtuma-alueena.

Nähtävilläolon jälkeen ehdotuksesta poistettiin kaupunginhallituksen ohjeistuksen mukaisesti kolmen kohteen suojelumerkinnot ja -määräykset ja lisättiin teknisenä tarkistuksena kaksi muuntajaa sekä johtolinja. Näin tarkistettu kaava asetettiin toisena ehdotuksena nähtäville loka-marraskuussa 2019. Ehdotuksesta jättämässään lausunnossa ELY edellytti suojelumääräysten tarkistamista takaisin ensimmäisen ehdotuksen suuntaan. Asiasta käytiin tarkemmin viranomaisneuvottelu, jossa yhteisesti sovittujen linjausten mukaisesti tarkistettu kaava asetettiin kolmannen kerran ehdotuksena nähtäville helmi-maaliskuussa 2020.

Kolmas kaavaehdotus eteni kaupunginhallituksen käsittelyyn 20.4.2020. Kaupunginhallitus päätti tuolloin jättää asian pöydälle. Kaupunginhallituksen asemakaavan pöydälle jättämispäätöksen jälkeen tehtiin Taloustutkimuksen toimesta kuntalaiskysely kaavaehdotuksesta. Tutkimuksen tuloksista järjestettiin valtuutetuille informaatiotilaisuus 8.6.2020.

Kaavaehdotus käsiteltiin uudelleen kyselytutkimuksen jälkeen kaupunginhallituksessa 22.6.2020. Kokouksessa päätettiin palauttaa asemakaavan muutosehdotus kokonaisuutena tekniseen lautakuntaan uudelleen valmisteltavaksi. Syksyllä 2021 järjestettiin Rantapuiston ja Toikanniemen alueen puistojen suunnittelusta nettikysely sekä kuntalaistapahtuma, joilla kerättiin kuntalaisten näkemyksiä suunnittelualan puistoalueiden kehittämisestä.

2.3 Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa), 1092 ja 2093 sekä katu-, pysäköinti-, venealkama-, puisto- ja vesialuetta.

Tyhjilleen jääneen kaupungintalon purkutyöt valmistuvat keväällä 2022. Purettavan kaupungintalon alue on osoitettu puistoalueeksi. Toikantien varteen osoitetaan asuin- sekä liikerakennusten korttelialue (AL-1), joka yhdessä Savontien asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden kanssa muodostavat koko kaava-alueen ytimen. Toikantien varteen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä kolmen uuden viisikerroksisen rakennuksen rakentamiseen.

Savontieltä Pieksänjärven rantaan ulottuva ja Toikanniemen sekä yleensäkin koko kaava-alueen rannat kiertävä puistoalue yhdistää kaava-alueen Pieksänjärven rantojen laajempaan viheralueverkkoon ja ulkoilureitistöön.

Puistoalueen länsipuolella kaava-alueen länsireunassa sijaitseva suuri kulttuuritoimintojen korttelialue korttelissa 83 ja Toikanniemessä kaava-alueen itäreunalla sijaitseva hotelli korttelissa 94 säilyvät kaavassa nykyisissä toimintatarkoituksissaan ja sijainneillaan. Hotellille osoitetaan rakennusalan laajennus mahdollista laajennusta varten. Hotellin tontille osoitetaan myös rasitteena maanalainen johtolinja sekä aluevaraus tontille jo aiemmin toteutuneelle muuntamolle. Kulttuurikeskus Poleenin rakennus ja sen vieressä sijaitseva vanha kaupungintalo piharakennuksineen suojellaan asemakaavalla.

Neljä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sisältyvää rakennusta Savontien ja Keskuskadun varressa suojellaan. Yksi rakennuksista on ollut aiemmin asemakaavalla suojeltu. Piha-alueille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet talousrakennuksille.

Käyttötarkoituksia tarkistetaan: korttelin 83 tontin 11 käyttötarkoitus muuttuu pien- ja rivitalojen korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi ja korttelin 94 tontin 4 sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä korttelin 94 tonttien 10 ja 11 pienteollisuusrakennusten korttelialue asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.

Purettavan kaupungintalon pysäköintialueet (kortteleiden 1092 ja 2093 väliin jäävä alue) osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Pysäköintialueen yhteyteen osoitetaan en-merkinnällä paikka muuntamolle.

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen. Myös Toikanniemen kärkeen on varattu rakennusala esim. saunan rakentamiseen. Lampolahden ja Toikanniemen ranta-alueet sekä kortteleiden 83 ja 1092 välinen alue Pieksänkärven rannasta etelään aina Savontielle asti osoitetaan kaavassa puistoalueeksi (VP, VP-1) kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin. Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Korttelissa 1092 rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään + 134,5 (N2000).

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

- 1 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 85 k-m² majoituspalveluiden tilaa

- 1 ap / 125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap / 6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Kaavan mitoitustiedot on annettu seuraavassa taulukossa:

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k- m ²	tehokkuus e
AL	21256	15890	0,75
AO	1158	400	0,35
KL	11676	8000	0,69
YY	14349	5505	0,38
VP	39393	150	0,00
LP	4976	-	-
LV	5016	150	0,03
W	17818	-	-
Katualue	3168	-	-
yht.	118810	30095	0,25

Asemakaavalla suojellaan seitsemän rakennusta, joista kaksi on ollut jo ennestään asemakaavalla suojeltuja. Suojeltavien kohteiden yhteenlaskettu kerrosala on 9465 k-m².

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 150 uutta asukasta.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pieksänjärven rannalla aivan Pieksämäen ydinkeskustassa, muutaman sadan metrin etäisyydellä rautatieasemalta ja torilta.

Toikanniemen ja Lampolahden rantojen puisto- ja viheralueita lukuun ottamatta alue on ennestään rakennettua aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelit 83, 92, 1092, 2092 ja osa korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, venesatama-, viher- ja vesialuetta. Alue rajautuu lännestä Sairaalantiehen, itä- ja pohjoispuolella Pieksäjärveen ja etelässä Keskuskatuun ja Savontiehen. Osa suunnittelualueen rakennuksista on asemakaavalla suojeltu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on maisemaltaan kaunista ja vihreää Pieksäjärven rantavyöhykettä, jossa rakennukset sijoittuvat etäälle rannasta. Vaikka alue sijoittuu aivan kaupungin ydinkeskustan tuntumaan, on alue

Lampolahden rantojen läheisyydessä puistomaista ja pohjoisosaltaan osin jopa luonnontilaisen kaltaista metsäistä virkistysympäristöä.

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä Toikanniemi on huomioitu kaukomaisemassa selkeästi erottuvana niemimuodostumana. Lisäksi suunnittelualueen rantapuisto erityisesti Toikanniemen osalta on kokonaisuudessaan maisema-arvoiltaan arvokasta rantavyöhykettä, josta avautuu tärkeitä ja osin laaja-alaisia näkymiä Pieksäjärven vesistöön.



Kuva 2. Näkymä Lampolahden länsirannalta Toikanniemen ja keskustan suuntaan.

Rakennetuilla alueilla rakentaminen on toteutettu väljästi, mutta alueen pääkatuverkolta Sairaalantieltä, Savontieltä ja Toikantieltä Pieksänjärvelle avautuvia näkymiä on vähäisesti erityisesti lehtipuiden kasvukauden aikaan.

Suunnittelualueetta ja Lampolahden ympärille avautuvaa maisematilaa rajaavat itä- ja länsireunoilla pitkän malliset 2-3 -kerroksiset rakennukset Hotelli Savonsolmu ja Kulttuurikeskus Poleeni. Maisemallisesti paraatipaikalle, keskelle suunnittelualueetta ja avaraan puistomaisemaan sijoittuu sittemmin käytöstä poistunut kaupungintalo. Rakennus on erityisesti rannan puolelta ja vesistöltä katseltuna hotelli Savonsolmun ohella selkeä maisemallinen kiintopiste.

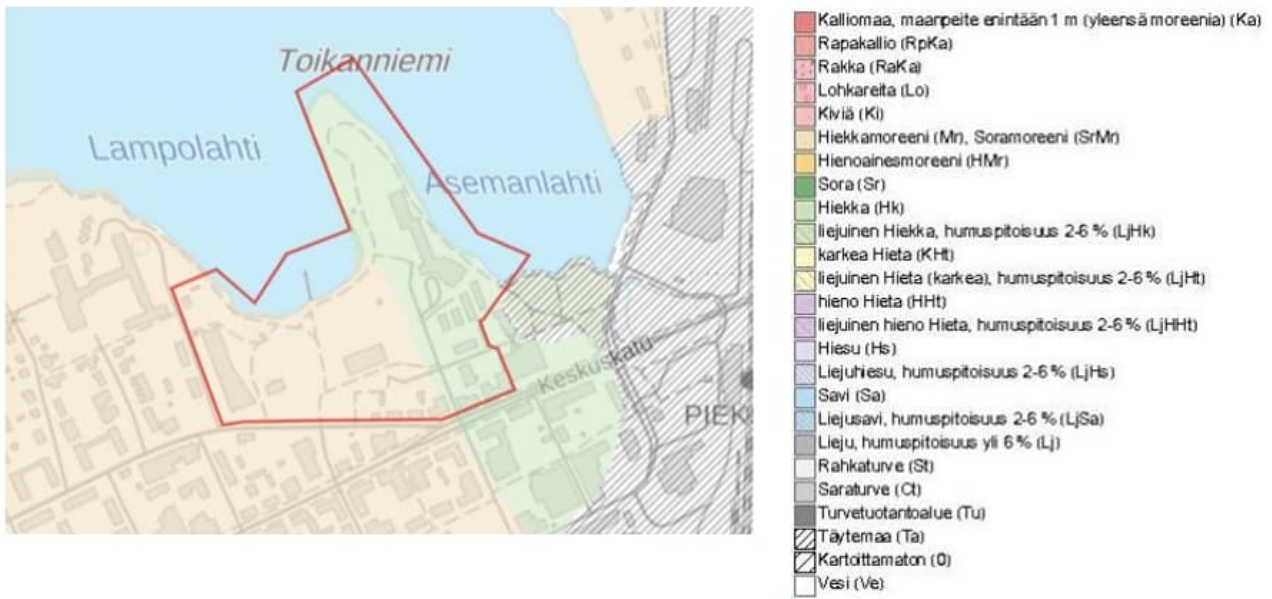
Keskuskadun pohjoisreuna rakennuksineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Katulinja edustaa niin arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti kuin maisemalliselta mittakaavaltaan yhtenäistä sotien jälkeistä kaupunkisuunnittelua ja liikerakentamista.

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin tasaista ja kauttaaltaan loivasti Pieksänjärven viettävää. Kaava-alueetta rajaavien kadut ovat noin tasolla 121,5 – 122 mpy ja Pieksänjärven vedenpinta on noin tasossa +119 mpy. Hieman muusta alueen pinnanmuodosta poikkeava pienialainen maankohouma sijoittuu hotelli Savonsolmun eteläpuolelle palvelutalojen tontille, jossa maanpinta on noin 124 mpy.

Maaperä

Suunnittelualueen kohdalla maaperä on Toikanniemessä ja Toikantien itäpuolella maalajiltaan karkeaa hiekkaa (karttaotteessa vihreä) ja länsiosa maalajiltaan sekalajitteista sora- ja hiekkamoreenia (oranssi).



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti maaperäkartalla (GTK 2017)

Eläimistö

Toikanniemen rantametsä on luonnonoloiltaan lepakoille soveltuvaa elinympäristöä, joten se suositellaan säilytettäväksi jatkossa puustoisena ja vehreänä alueena.

Kasvillisuus

Pieksämäki kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja sen osa-alueeseen Savonselän seutu. Pieksäjärven ranta muodostaa keskustan alueella kokonaisuudessaan mielenkiintoisen ja luonnonympäristöltään vaihtelevan kokonaisuuden. Kasvillisuus alueella on vaihtelevaa ja varsin monipuolista. Keskustan läheiset rakentamattomat rantametsät ovat tärkeitä maiseman ominaispiirteiden kannalta, mutta myös ulkoilu- ja virkistyskäytön erittäin tärkeitä ydinalueina ja ekologisina yhteyksinä. Luonnonmukaiset rannat ovat maiseman arvokkaimpia elementtejä ja samalla luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä. Kaupungin rantametsien arvoa lisää rantareitin yhtenäisyys ja yhteydet laajemmille luontoalueille.

Puusto on suunnittelualueen Lampolahden pohjukan puistomaisilla alueilla mänty- ja koivuvaltaista, lahden länsi- ja itärannoilla esiintyy monin paikoin myös tervaleppää ja haapaa. Kaupungintalon edustalla, venevalkaman kohdalla rantojen yhtenäinen ja ekologisen yhteyden kannalta merkityksellinen puustoyhteys hieman katkeaa.

Vesiolosuhteet

Pieksämäki sijaitsee Savonselän vedenjakaja-alueella. Pääosa kaupungin vesistä laskee Pieksänjärven kautta Rautalammin reitille Kymijärven vesistöön. Pieksänjärven vedenpintaa laskettiin 1950-luvulla, jolloin Keskuskadun tuntumaan yltänyt rantaviiva vetäytyi kauemmas. Suunnittelualueen kohdalla rantaviiva on vetäytynyt useita metrejä. Nykypäivänä järven vedenpinnan korkeus on noin 119 mpy. Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella. Kaavatyötä varten alueen hulevesistä on laadittu selvitys (liite 6), jossa on annettu suosituksia vesien käsittelylle.

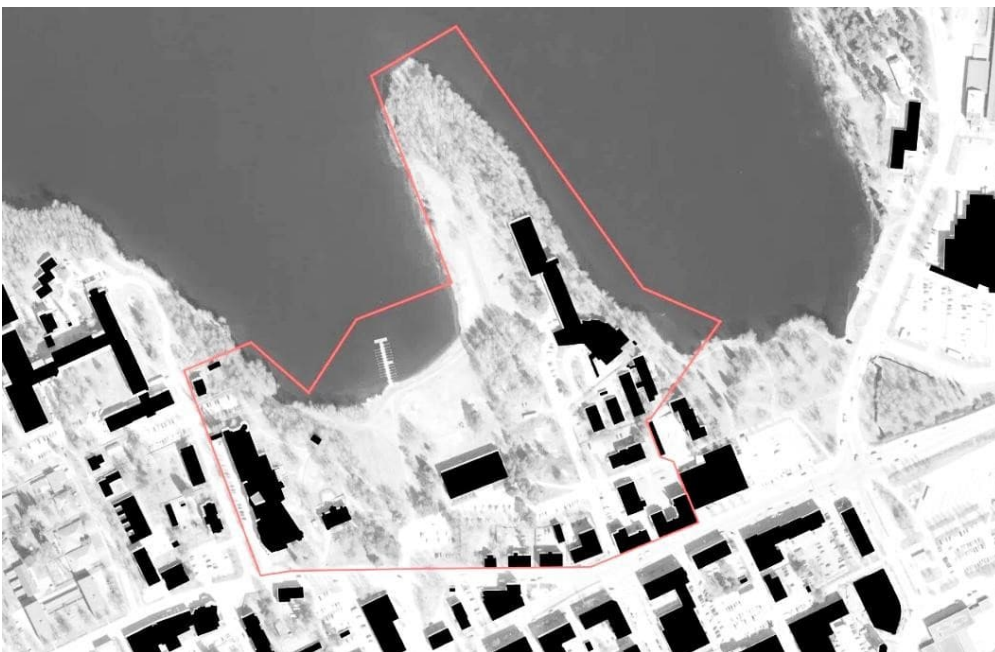
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

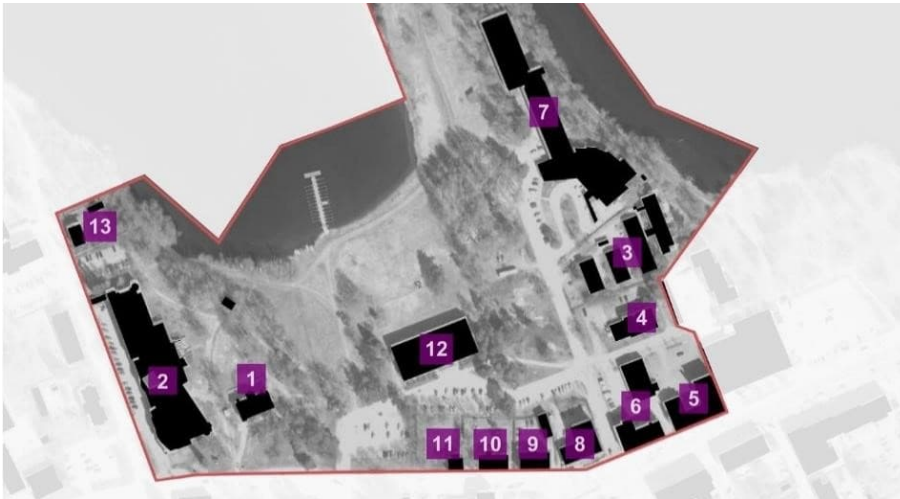
Suunnittelualueen kerroksellinen ja monelta osin monimuotoinen rakennuskanta koostuu useiden vuosikymmenten aikana rakentuneista rakennuksista.

Kaupunkikuvaltaan suunnittelualue voidaan todeta kaksijakoiseksi. Alueen eteläreuna Keskuskadun ja Savontien varrella on tiivistä kaupungin keskustaa, jota leimaa voimakkaasti 1930-1940 – lukujen funktionalistinen arkkitehtuuri ja Keskuskadun yhtenäinen katunäkymä, jota rytmittää Keskuskadun ja Savontien risteyksen aukio. Savontien alkupään rakennukset näkyvät aukion yli Keskuskadulle. Keskuskadun puurivit ovat peräisin 1950-luvulta, ja jalkakäytävien kiveyksellä ja yhtenäisellä katuvalaistuksella on korostettu kadun arkkitehtonista yhtenäisyyttä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Pieksäjärvi ja rantapuisto kokoavat Hotelli Savonsolmun, kaupungintalon, vanhan kaupungintalon ja kulttuurikeskus Poleenin yhdeksi väljästi puistoon sijoittuvien julkisten rakennusten kokonaisuudeksi. Kokonaisuus on tosin hahmottunut paremmin vasta, kun Toikantien varren vanhat puutalot on purettu 2000-luvulla kaupungintalon ja hotelli Savonsolmun välistä. Järven rannalla tarkastelualueen länsipuolella sijaitsevat sairaala ja urheilutalo, jotka kuuluvat samaan kokonaisuuteen. Nykyisellään rantapuistoon sijoittuvat julkiset rakennukset hahmottuvat muusta keskustasta erillisenä kokonaisuutena. Rakennuksista aukeaa hienoja näkymiä vesistöön. Kaupungin keskustan suuntaan näkymät ovat luonteeltaan takapihamaisia etenkin kaupungintalolta ja hotelli Savonsolmulta.



Kuva 4. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakeisuuskartta



Kuva 5. Kuvassa suunnittelualueen rakennuksia tai rakennusryhmiä kuvaavat numerot viittaavat oheisessa rakennustietotaulukossa esitettyyn kohdenumerointiin.

Kohdenro kartalla	Rakennus	Tietoja rakennuksista	Rakennusvuosi	Kerrosluke	Kerrosneliöt k-m2
1	Vanha kaupungintalo ja piharakennus	Nykyisin mm. ravintolakäytössä. Päärakennus asemakaavalla suojeltu.	1920-luku	II	595
2	Kulttuurikeskus ja kirjasto Poleeni	Pihassa yhdyskuntatekninen rakennus	1990-luku	II	4910
3	Vanhainkoti/ palvelukoti	Neljä rivitalorakennusta	1960- ja 1970-luku	I-II	1306
4	Asuin- ja liikerakennus	Toikantien puolella laajennusosa (kasvihuonerakennus)	1960- ja 1980-luku	I-III	695
5	Asuin- ja liikerakennus	Entinen Keski-Savon osuusliikkeen talo. Asemakaavalla suojeltu rakennus.	1940-luku	III	2098
6	Liike- ja toimistorakennus ja varastorakennus	Entinen Pieksämäen Osuuskaupan talo. Pohjoisosassa tonttia varastorakennus.	1930-luku ja 1990-luku	I-II	1158
7	Hotelli	Hotelli Savonsolmu	1970-luku	II	6580
8	Liike- ja toimistorakennus		1970-luku	I-III	1160

9	Asuin- ja liikerakennus	Pihassa talousrakennus	1940-luku	II	621
10	Asuin- ja liikerakennus		1930-luku	II	440
11	Asuin- ja liikerakennus	Pihassa talousrakennus	1910- ja 1990-luku	II	281
12	Toimistorakennus	Rakennus tyhjillään. Toiminut aikaisemmin kaupungintalona.	1970-luku	II	2660
13	Asuinrakennus	Pihassa talousrakennus	1930-luku	II	171
Yhteensä					n. 22 700

Lisätietoja alueen rakennuskannasta ja historiasta on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä (FCG, 2016)

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Ramboll, 2015). Tätä asemakaavatyötä varten on tehty alueen rakennuskantaa koskeva täydennysinventointi vuonna 2016 (Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, FCG, 2016). Inventoinnissa on tarkennettu aiemman inventoinnin tietoja kahden kohteen osalta: Kaupungintalo (Arto Sipinen ja Mane Hetzer, rv 1973) ja Hotelli Savonsolmu (SOK rakennusosasto / Mauno Kitunen, rv 1976). Inventoinnissa ko. kohteet kuvataan seuraavasti:

"Kaupungintalo"

Tällä hetkellä käyttökiellossa oleva kaupungintalo on suunniteltu alkujaan osaksi puiston keskelle sijoitettavaa, muusta kaupunkirakenteesta erillistä hallinto-, kulttuuri- ja vapaa-ajankeskusta. Toteutuessaan keskus olisi täyttänyt nyt avoimena ruohokenttänä olevan puiston Lampolahden rannalla. Koska keskus ei toteutunut, kaupungintalolta aukeaa näkymä avoimen ruohokentän yli Pieksänjärvelle. Avoin puisto on tärkeä osa Pieksänjärven rantoja kiertävää puistoa. Kaupungintalo ja sitä ympäröivä varttunut puusto rajaavat Lampolahden rantapuistoa. Tätä puiston selkeää rajautumista suositellaan vaalittavaksi. Kaupungintalon ja Savontien väliin jäävän jäsentymättömän alueen takia rantapuisto jää irralliseksi ja etäiseksi muusta kaupunkirakenteesta. Alueen roolia on syytä pohtia asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupungintalolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Se on rakennusajankohdalle tyypillinen konstruktivistinen hallintorakennus, joka ulkoasultaan on vaatimaton. Sen rakennushistoriallista arvoa heikentää rakennusosien tekninen toimimattomuus ja heikko laatu, mikä on johtanut kosteusvaurioihin.

Kaupungintaloa koskevat suositukset ovat osa inventointikorttia. Rakennuksen säilyminen on puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Rakennus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavalla suojella. Mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pelkistettyjä linjoja, rakenteista johdettua ikkunajaotusta ja siroa sisäntulokatosta. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaikat sekä aulatilojen väriyty. Moduulijaon näkymistä tulee vaalia myös sisätiloissa, etenkin sisäkatossa ja valaistuksessa. Toimistohuoneiden ja käytävien väliset kaappiseinät ovat kiinnostava yksityiskohta. Mahdollisen

uudisrakentamisen tulee rajata Lampolahden rantapuisto selkeästi ja huomioida rantapuiston rooli osana muuta kaupunkirakennetta.

Hotelli Savonsolmu

Toikanniemeen sijoittuvalla hotelli Savonsolmu ilmentää työ- ja lomamatkailun historiaa, autoistumista ja osuusliikkeen historiaa. Kohteella on myös arkkitehtonista arvoa sen ilmentäessä 1960- ja 1970-lukujen betonibrutalismia ja futurismia.

Savonsolmua koskevat suositukset ovat osa Savonsolmun inventointikorttia. Sinänsä edustava täydennysosa rikkoo Savonsolmun alkuperäistä veistoksellista muotoa tehden kokonaisuudesta vaikeammin hahmotettavan. Tämän takia rakennuksella ei voi katsoa olevan valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Rakennus on kuitenkin suositeltavaa suojella asemakaavalla sen säilyneiden piirteiden takia. Rakennukseen liittyy arkkitehtonisten arvojen lisäksi muita kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen säilyminen on myös puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Savonsolmun mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurissa käytettyjä betonibrutalismia ilmentäviä paljaita betonipintoja ja ulkuvuorauksessa käytettyjen futurististen alumiiniprofilien ja säleikköjen luomaa ilmettä etenkin ravintola- ja kongressiosassa. Vaalittavia piirteitä ovat myös alkuperäisen majoitusosan nauhaikkunat alumiinisine verhoseinineen ja uudisosan paikalla valetut parvekkeet. Pilarien varaan nostetun uudisosan maantasokerrosta ei tule rakentaa umpeen eikä pilarien betonirakenteita tule peittää. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat paikalla valetut portaikot sekä sisustuksen futuristiset piirteet kuten ravintolasalin sisäkaton verhoilu, alkuperäisen majoitusosan käytävän ja hotellihuoneiden väriyty, hotellihuoneissa käytetyt ovenkahvat ja lavuaarit. Myös uima-allasosasto muodostaa pesutiloineen ja takkahuoneineen eheän kokonaisuuden, jonka huonejakoa, pintamateriaaleja ja sisustusta tulee vaalia.

Toikantien varrelta on purettu vanhaa 1900-luvun alun rakennuskantaa viime vuosikymmeninä. Tämä on heikentänyt hotelli Savonsolmun yhteyttä muuhun kaupunkirakenteeseen, mutta liittänyt Savonsolmun entistä kiinteämmin Lampolahden rantapuistoon. Savonsolmun yhteyttä rantapuistoon suositellaan vaalittavaksi. Toikantien varren täydennysrakentamisella hotelli on mahdollista liittää nykyistä kiinteämmin osaksi kaupunkirakennetta. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee rajata Lampolahden rantapuistoa selkeästi estämättä yhteyttä Savonsolmulta rantapuistoon ja kulttuurikeskus Poleenille. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rantapuiston rooli osana muuta kaupunkirakennetta.”

Pieksämäen Luonnon Ystävät ry (PLY ry) on 6.10.2011 esittänyt Kaupungintaloa suojeltavaksi rakennussuojelulailla. ELY on hylännyt esityksen toden, että rakennus tulisi suojella asemakaavalla. PLY ry valitti päätöksestä Ympäristöministeriöön, joka hylkäsi valituksen. Ympäristöministeriön päätöksen YM2/531/2013 (10.2.2014) yhteenveto kuuluu:

”Vaikka Pieksämäen kaupungintalo täyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiset suojelun edellytykset, se sijaitsee asemakaava-alueella eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain käyttämiselle kohteen suojelussa ole erityisiä perusteita.”

Suunnittelualueen eteläosa Keskuskadun osalta ja siihen liittyvät rakennukset sisältyvät Keskuskadun valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Katu ympäristöineen on hyvä esimerkki sotien jälkeisestä kaupunkisuunnittelusta ja liikerakentamisesta, jossa tavoitteena on ollut katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme. Rautateiden risteykseen kehittyneen Pieksämäen kaupungin Keskuskatu saa alkunsa rautatien ylittävästä sillasta ja päättyy harjun laelle, jonne suunniteltu maamerkki toteutui vasta 1956, kun arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema vesitorni valmistui.

FCG:n laatimassa kulttuuriympäristöinventoinnissa annetaan asemakaavoitusta varten seuraavat suositukset Keskuskadun ja Savontien alkupään rakennuksia koskien:

”Keskuskadun ja Savontien varren funkkisrakennuksista muodostuvaa katunäkymää vaalitaan säilyttämällä Meurmanin asemakaavan periaatteet. Katutilan yhtenäisyyden lisäksi alueen rakennuskannan kerroksellisuutta on tärkeää vaalia.

Kaupunkikuvan kannalta oleelliset rakennukset ovat maakunnallisestikin arvokkaiksi kohteiksi osoitetut rakennukset entinen Keski-Savon Osuusliike (Keskuskatu 5), entinen Pieksämäen osuuskaupan talo (Keskuskatu 7) ja entinen Kansallis-Osake-Pankin eli KOP:n talo (Savontie 5). Rakennukset kertovat osuusliikkeen historiasta ja pankkihistoriasta. Lisäksi niiden arkkitehtuurilla on rakennushistoriallista arvoa niiden ilmentäessä 1930-1940-lukujen funktionalismia ja niiden ollessa nimekkäiden suunnittelijoiden töitä. Nämä rakennukset suositellaan säilytettäväksi ja mahdolliset korjaukset tehdään alkuperäisyyttä ja kohteiden mahdollista kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa huomioidaan niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet, kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien takaosiin.

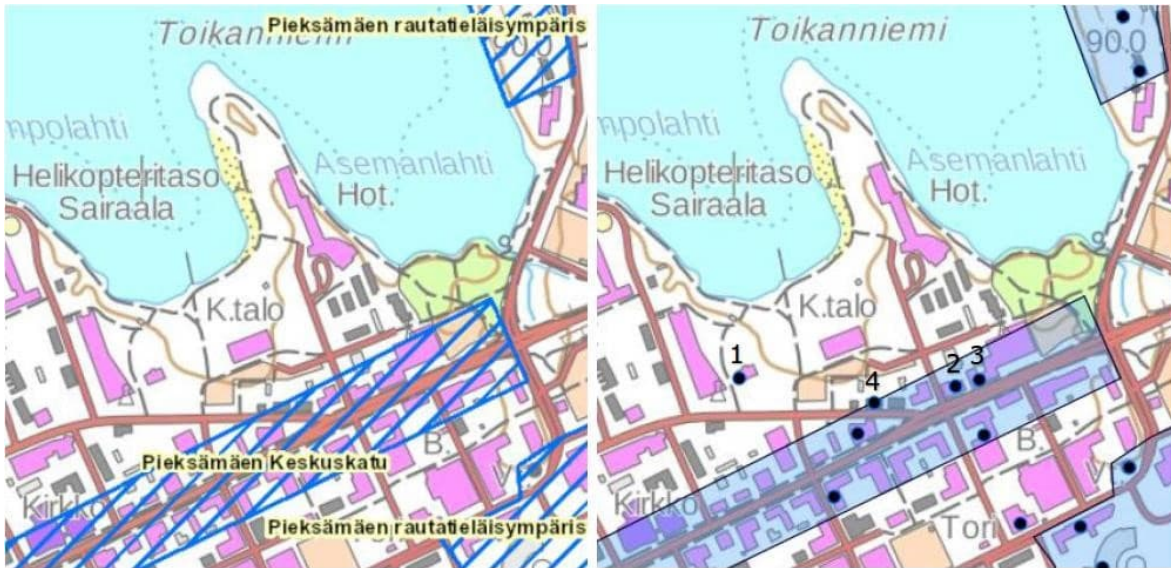
Samaan kokonaisuuteen kuuluu tarkastelualueen eteläpuolelle jäävä Pekka Saareman suunnittelema näyttävä Sepposen liiketalo, joka on kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä paikalla Savontien ja Keskuskadun risteyksessä. Tarkastelualueen funkkisrakennukset kehystävät sitä. Yhtenäisen kaupunkikuvan kannalta tärkeä on myös kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus osoitteessa Savontie 3. 1940-luvulla valmistunut ajalle tyypillinen rakennus täydentää katukuvaa ja sopii massoittelunsa ansiosta hyvin viereisiin funktionalistisiin rakennuksiin.

Savontie 7:ssä sijaitsee Hietasen vaateliike 1900-luvun alkupuoliskon puurakennuksessa. Kaupunkikuvan kannalta rakennuksen arvo on sen tuomassa ajallisessa kerroksellisuudessa. Rakennus on vanhan kaupungintalon kanssa ainoa tarkastelualueella säilynyt rakennus ajalta ennen ensimmäistä asemakaavaa. Talon on rakennuttanut liike- ja asuintaloksi Sepposen kaupan perustanut kauppias Joh. Hietanen. Rakennus kertoo Pieksämäen asemaseudun kehityksestä liikekeskustaksi.

Savontie 3 ja Savontie 7 sietävät jonkin verran muutoksia. Mahdolliset korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteen kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa huomioidaan niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet, kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien takaosiin. Mikäli päärakennus joudutaan korvaamaan uudelle, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoittelu, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunajaotus huomioiden kuitenkin rakennusajankohta.”

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi on luokiteltu seuraavat suunnittelualueen kohteet:

1. Vanha kaupungintalo
2. Keskuskatu 7, entinen POK:n talo
3. Keskuskatu 5, entinen Keski-Savon osuusliike
4. Entinen KOP:n talo



Kuva 6. Vasemmalla Pieksämäen Keskuskadun RKY-alueen rajaus suunnittelualueen eteläosassa. Oikealla Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan kohteet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Alueen maakunnallisesti arvokkaat kohteet on numeroitu edellä lueteltujen kohteiden numerointia.

Strategisessa osayleiskaavassa ja vuoden 2016 täydennysinventoinnissa em. kohteille on esitetty suositus niiden suojelusta asemakaavalla.

Entuudestaan asemakaavalla suojeltuja rakennuksia ovat Vanha kaupungintalo ja entinen Keski-Savon osuusliikkeen rakennus.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asuu yhteensä 48 asukasta (lähde: Pieksämäen kaupunki 2017). Alueen väestön keski-ikä on yli 60 vuotta johtuen osin Toikantien palvelutalosta/ -asunnoista, joissa yli puolet suunnittelualueen asukkaista asuu. Suunnittelualueella ei asu yhtään alle 20-vuotiasta ja alle 20% asukkaista on alle 40-vuotiaita.

Noin 17 500 asukkaan Pieksämäki on väestörakenteeltaan muiden Etelä-Savon kuntien tapaan iäkäs. Lasten ja nuorten (0-14-vuotiaat) sekä koulutettujen nuorten aikuisten osuus väestöstä on keskimääräistä alhaisempi ja vanhusten osuus keskimääräistä suurempi. Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on noin neljännes.

Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu kulttuurikeskus ja kirjasto Poleeni, hotelli, palvelutalo asuinrakennuksineen ja mm. useampia ravintoloita. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat kaikki kaupungin ydinkeskustan palvelut kuten suuret päivittäistavarakaupat, kauppatori sekä kaupungin sairaala ja palvelupisteet.

Liikenne

Suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Alueelta on muutaman sadan metrin matka kaupungin rautatie- ja linja-autoasemille. Alue rajautuu etelässä niin kaupunkirakenteellisilta ominaisuuksiltaan kuin eri liikennemuotojen käyttäjämääriltään kaupungin selkeään pääkatuun Keskuskatuun.

Pieksämäen keskustan autoliikenneverkko kulminoituu keskustassa vilkkaaseen Keskuskatuun sekä siihen kytkeytyvään katuverkkoon. Huipputuntiliikenteen aikana (klo 16-17) liikennettä ohjautuu erityisesti Savontielle ja Häyrisentielle, joita käytetään yleisesti kiertämään Keskuskadun liikennevalot. Suunnittelualueen katuverkon kokoojakatuina toimivat eteläpuolta rajaavat Keskuskatu ja Savontie, joihin enemmän tonttikatuina toimivat Sairaalantie ja Toikantie liittyvät. Keskuskadun keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 13 000 ajoneuvoa ja Savontielle noin 4000 (Pieksämäen kaupunki 2013).

Suunnittelualueella kuten muullakin Pieksämäen keskusta-alueella katujen mitoitus on toteutettu pääosin autoliikenteen ehdoilla. Katualueesta suurin osa tilasta on varattu autoliikenteen leveille ajoradoille ja pysäköinnille, joskin katualueet suunnittelualueella ovat lähtökohtaisesti jo varsin kapeita. Jalankulun ja pyöräilyn yhdistetyt kevyen liikenteen väylät tai pelkät jalkakäytävät ovat ahtaasti tuntuisia.

Alueen kevyen liikenteen verkosto palvelee nykytilanteen mukaista maankäyttöä kelpollisesti. Kevyen liikenteen yhteyksinä erityisen merkittäviä ovat kauppatorilta Pieksäjärven rantaan Kauppakatu ja Toikantietä pitkin johtava reitti sekä vesistön rannassa kulkeva, laajempaan kevyen liikenteen reitistöön liittyvä ulkoilureitti, joka toimii erityisesti lumettomaan aikaan myös merkittävänä pyöräilyreitteinä.

Kaikki kaupungin paikallisliikenteen linja-autolinjat kulkevat suunnittelualueen eteläpuolelta Keskuskatua pitkin.



Kuva 7. Vasemmalla kuvassa suunnittelualueen sijoittuminen keskusta-alueen kevyen liikenteen verkostoon. Kuvassa punaisella kevyen liikenteen laatukäytävät, sinisellä kevyen liikenteen väylät, keltaisella jalkakäytävät. (Pieksämäen liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll 2014) Oikealla kuvassa suunnittelualueen sijoittuminen kaupungin sisäisiin joukkoliikennereitteihin nähden. (Pieksämäen liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll 2014)

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa liikenneverkko-suunnitelmassa (Ramboll, 2014) Toikantie ja itäosa Savontiestä on esitetty kävelypainotteisiksi kaduiksi. Suunnitelmassa on lisäksi esitetty rannassa kulkeva kevyen liikenteen reitti kehitettävänä pyöräily-yhteytenä.



Kuva 8. Otteita Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelmasta.

Tekninen huolto



Kuva 9. Alueen kunnallistekniset verkostot. Vesijohdot on esitetty kuvassa sinisellä, jätevesiviemäriinjat punaisella, sadevesiviemäriinjat keltaisella, kaukolämpö vaaleanpunaisella, tietoliikenne vihreällä viivalla/merkinnällä.

Suunnittelualue ja sille sijoittuvat kiinteistöt/ rakennukset ovat hyvin liitettävissä kaikkiin kunnallisteknisiin verkostoihin (vesijohto, jätevesi, hulevesi, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

Ympäristöhäiriöt

Pieksämäen keskusta-alueelta on tehty liikennemeluserveys (FCG 2010), jonka tarkastelualueeseen suunnittelualue kuuluu.

Meluselvityksen vuoden 2030 liikennemääräennusteen mukaan Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset ulko-oleskeluun käytettävien alueiden päivä- ja yömelun keskiäänitasot (55 dB ja 50 dB) ylittyvät nykytilanteen mukaisella rakennuskannalla tietyiltä osin Savontien pohjoisreunaan rajautuvilla tonteilla. Meluhaittoja voidaan lieventää esimerkiksi melunlähteen puolelle sijoitettavien rakennusten tai rakennelmien meluesteenä toimivien rakenteiden avulla. Selvityksen mukaan alueen ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu ei ylitä rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB, joka edellyttäisi mm. asuinkäytössä olevilta rakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä.

Tavanomaisella rakentamisella saavutetaan yleensä noin 30 dB ääneneristävyys, ja vain tätä parempi on suunniteltava erikseen.



Kuva 10. Ote päiväajan (klo 07-22) melumallinnuskartasta, yhdistetty ajoneuvoliikenteen ja rautatieliikenteen keskiäänitaso L_{Aeq} (Pieksämäen kaupungin meluselvitys 2010, FCG)

Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Pieksämäen kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maa-alueista. Yksityisen tai muun omistajan omistamat kiinteistöt sijoittuvat suunnittelualueen kaakkoisosaan Keskuskadun, Savontien ja Toikantien yhteyteen.



Kuva 11. Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava on vahvistettu 4.10.2010. Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavalla täydennettiin Etelä-Savon voimassaolevaa maakuntakaavaa tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden osalta. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.2.2016. Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakalla päivitettiin mm. kaupan aluevarauksia, turvetuotantoa sekä maakuntastrategian yhteydessä valmisteltuja maakunnan maankäytön strategisia linjauksia. Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan 12. joulukuuta 2016.

Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä 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. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Pieksänjärven rannan läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve (vihreä nuoli) sekä retkeilyreitti (vihreä ympyräviiva).

Suunnittelualueen eteläosa on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta (Pieksämäen Keskuskatu). Keskuskadun ja Savontien varressa sijaitsee neljä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää rakennuskohdetta.



Kuva 12. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä

3.2.2 Yleiskaava

Pieksämäen kaupunginvaltuuston kokouksessaan 25.1.2016 (§ 5) hyväksymä Keskusta-alueen strateginen osayleiskaava ja osayleiskaavan Hiekanpään alueen tarkennusalue ovat tulleet lainvoimaisiksi 4.4.2016.

Asemakaavan suunnittelualue on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa kokonaisuudessaan tiivistyväksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri). Suunnittelualue on osa toiminnallista kehittämisvyöhykettä (violetti rasterikuviointi), joka ulottuu Hiekanpään alueelta Pieksänjärven ranta-alueetta pitkin aina ydinkeskustaan ja vanhalle varikkoalueelle saakka. Aluekokonaisuutta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi, että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Rannassa kulkee merkittävä, kehitettävä virkistys- ja ulkoilureitti (vihreä ympyräviiva). Rannan läheisyyteen on osoitettu myös ekologisen yhteytenä toimiva viher- ja virkistysyhteystarvemerkit (vihreä katkoviiva).

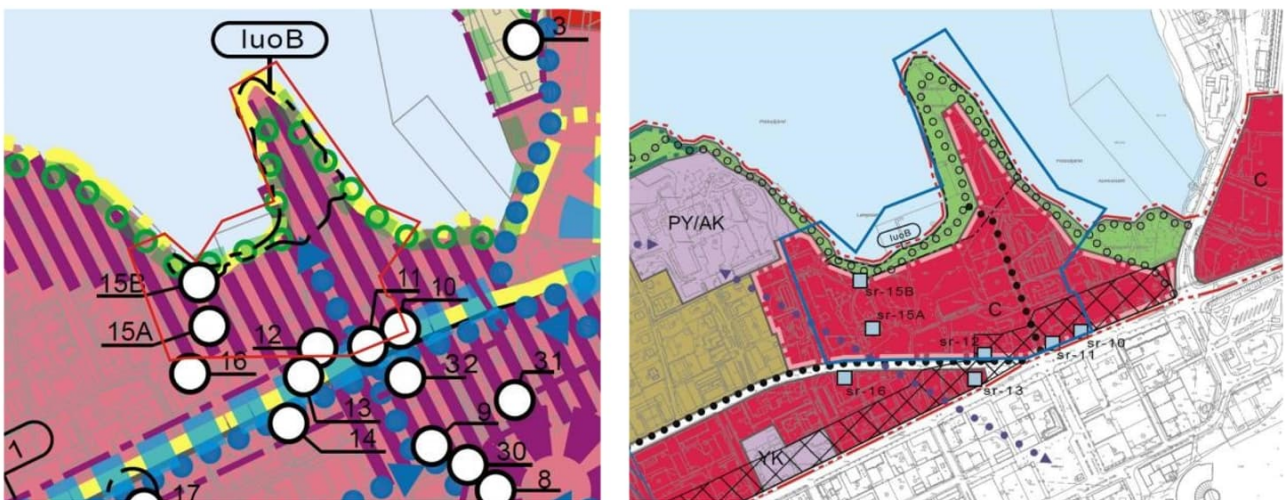
Kauppatorilta Toikantietä pitkin rantaan on osoitettu tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti.

Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavan Hiekanpään osalle laaditussa, asemakaavoitusta tarkemmin ohjaavassa osayleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue on merkitty suurilta osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Kyseinen alue on myös merkitty keskustatoiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealueeksi. Merkintään liittyy sanallinen määräysteksti, jonka mukaan aluetta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi, että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.

Pieksänjärven rantaan sijoittuvat puustoiset ja puistomaiset alueet on osoitettu lähivirkistysaluemerkinnällä (VL-1). Katkeamaton lähivirkistysalue toimii myös ekologisena yhteytenä, jossa liito-oravan rannan myötäinen kulkuyhteys tulee huomioida ja turvata. Toikanniemen alue on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta.

Kevyen liikenteen reitti kulkee Toikantietä pitkin.

Suunnittelualueen eteläosa on osa Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu viisi suojeltavaksi rakennukseksi esitettyä kohdetta (sr-10, -11, -12, -15A ja -15B).



Kuva 13. Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta (vas.) ja Hiekanpään tarkennusalueen osayleiskaavasta (oik.).

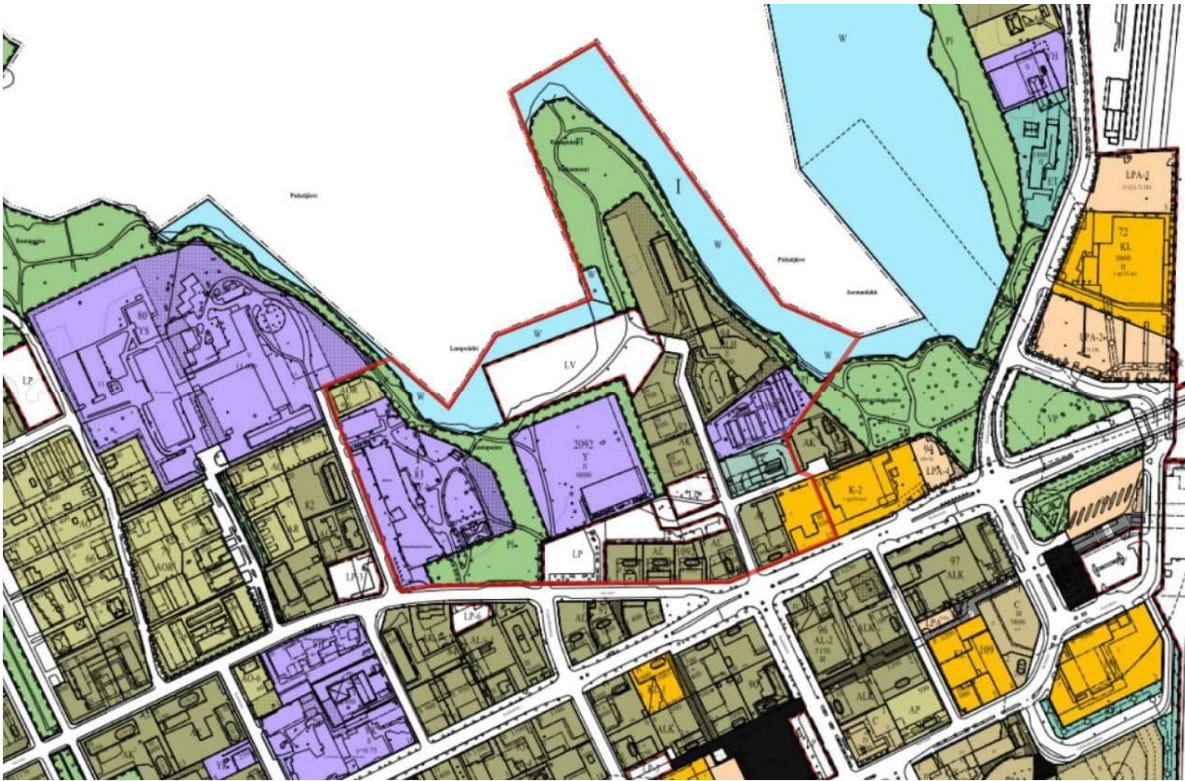
3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan ennestään asemakaavoitettua aluetta. Alueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa vuosilta 1937–1998.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu asuin- ja liikekerrostalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueita. Kortteleita on osoitettu myös yleisten rakennusten, sairaaloiden tai muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten, pienteollisuusrakennusten, majoitustoimintaa palvelevien rakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten käyttöön. Pieksänjärven rannassa sekä korttelialueiden väleissä on puistoalueita, venesatama-alue sekä pysäköintialueita. Suunnittelualueeseen sisältyy myös

Lampolahden ja Toikanniemen pohjois- ja itäpuolisia vesialueita. Asemakaavat eivät ole täysin toteutuneet varsinkaan Toikantien varressa.

Nyky päivänä mm. ravintolakäytössä toiminut Vanha kaupungintalo on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Samoin Keskuskadulla sijaitseva entinen Keski-Savon osuusliikkeen talo on suojeltu asemakaavalla (sr-3).



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan rajaus on esitetty kuvassa punaisella.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-alueita koskevat seuraavat aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, selvitys (FCG, 2016)
- Pieksämäen Tahiniemen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017)
- Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys (FCG, 2017)
- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2016)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluseelvitys (FCG, 2010)

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2007.

Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Pieksämäen kaupungin laatima ja se on tarkastettu kaavan laadinnan yhteydessä 2017. Asemakaavan muutos laaditaan mittakaavaan 1:1000 numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK27, korkeusjärjestelmä N2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pieksämäen kaupunki on tehnyt 17.5.2016 aloitteen suunnittelualueen asemakaavojen muuttamisesta.

Pieksämäen kaavoitusohjelmassa 2015–2030 Pertinkujan asemakaavamuutos on esitetty vuosina 2015–2018 toteutettavien asemakaavatoiden luokkaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt 25.5.2016 (§ 35) käynnistää asemakaavamuutostyön.

Kaavamuutostyö on tullut vireille alun perin vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta vireilletulo uudistettiin kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä (vireilletulopäivä 15.1.2018).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeen osallistajat on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (selostuksen liite 1).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Luonnosvaiheen kaava-aineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 15.1.-15.2.2018. Nähtävilläoloaikana aineistosta jätettiin yhdeksän viranomaisten lausuntoa ja 13 osallisten mielipidettä. Jätetty palaute ja siihen annetut vastineet ilmenevät tarkemmin selostuksen liitteenä olevasta palauteraportista (liite 6).

Viranomaisista ja viranomaisluonteisista tahoista Savon Voima Oyj totesi alueen olevan hyvin liitettävissä kaukolämpöön ja kaupungin elinkeinotoimi esitti kaavaehdotuksen laatimista luonnosvaihtoehdon A pohjalta, kuitenkin siten, että rakennettavaa aluetta vielä laajennettaisiin ja puistoaluetta vastaavasti kavennettaisiin, Pertinkujan liittymä Savontielle siirrettäisiin Lampolahdenkadun kohtaan, suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitettaisiin VI, pääkäyttötarkoituksmerkintää laajennettaisiin sallimaan myös liike- ja palvelutilojen rakentaminen (AK→ALP) ja luonnoksessa VIII-kerroksisena osoitetun rakennuksen tontti ja

rakennusoikeus jaettaisiin kahdeksi eri rakennukseksi ja tontiksi. Lisäksi lausunnossa kiinnitettiin huomiota hotellin jatkokehittämisen mahdollisuuksiin ja rakennuksista avautuviin järvinäkymiin.

Museovirasto piti valitettavana, että luonnosvaihtoehdoissa ei ole esitetty entisen kaupungintalon säilyttävää vaihtoehtoa, mutta totesi, että muilta osin kaavaluonnosvaihtoehdot ottavat huomioon rakennusperinnön suojelun tarpeet. Lausunnossa korostettiin, että alueen puistojen säilyminen on tärkeää.

Etelä-Savon ELY-keskus lausui, että Savontien varren asuin-/liiketaloista s-1 merkinnällä osoitetuille tulisi osoittaa merkintä sr-1 tai muuttaa s-1-määräystä säilyttävämpään suuntaan. Suojeltavien rakennusten rakennusalat edellytettiin osoitettavaksi nykyisten rakennusten mukaisesti. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavalla suojeltavat rakennukset tulee tarkemmin yksilöidä viitaten laadittuihin inventointeihin. Savonsolmu, Poleeni ja entinen kaupungintalo ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistorialliselta merkitykseltään siinä määrin arvokkaita, että niille tulee osoittaa joko suojelumerkintä tai muu kohteen kulttuurihistoriallista arvoa ja tulevia kunnostustoimenpiteitä ohjaava määräys (esim. s-1 tai s-2 -määräys). Entisen kaupungintalon säilyttävän vaihtoehdon puuttumisen ELY-keskus katsoo merkittäväksi puutteeksi ja huomauttikin lausunnossaan, että sen rakennusperintöön, arkkitehtuuriin ja maisemaan liittyviä arvoja ei ole kaavassa tai selostuksessa tarkasteltu riittävästi. Lisäksi todettiin kaavaa varten laaditun kohteen lisäselvityksen lähdetietomainintoihin liittyvät puutteet ja se, että kaupungintalon rakennus olisi kunnostettavissa myös muuksi kuin toimistotilaksi ja siten mahdollista sopeuttaa osaksi alueen asuin- ja liikerakentamisen täydennysrakentamista. Edelleen lausunnossa huomautettiin, ettei kaavamääräyksissä ole edellytetty kaavaluonnosvaiheen selostuksessa mainittua korkeatasoisuutta, vaikka myös tuoreehkossa keskustan strategisessa osayleiskaavassa ilmaistaan tavoite kehittää alueesta kaupunkikuvallisesti laadukasta keskusta-alueetta. Uudisrakentamisen kaavallista ohjaamista on syytä kehittää ja työssä on huomioitava myös kaupungintalon säilyttämisen mahdollistava ratkaisu sekä aiemmin esitetyt suojelumääräysten täsmennykset.

Pohjois-Savon pelastustoimi puolsi kaava-aineistossa esitettyjä muutoksia ja Savonlinnan maakuntamuseo lausui, ettei alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole kommentoitavaa. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella, Keski-Suomen ympäristötoimella ja Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosvaiheen aineistosta jätetyissä osallistajien mielipiteissä useammassa esitettiin alueen rakentamisen hylkäämistä kokonaan ja yhdessä lisäksi alueen nykyisten muistomerkkien säilyttämistä paikoillaan. Alueen kehittämisessä on otettava huomioon rakentamisesta syntyvä melu-, saate- ja näköhaitta. Näkymän kaupungin keskusta-alueelta järvelle tulisi olla avoin. Korkeiden rakennusten soveltuvuutta alueelle kritisoitiin ja parissa mielipiteessä toivottiin alueelle vain matalaa rakentamista. Yhdessä mielipiteessä ehdotettiin kaupungintalon tilalle puistoaluetta. Lisäksi toivottiin keskustasta selkeää reittiä rantaan, uuden rakentamisen sijoittamista kauemmas nykyisin ravintolakäytössä olevasta Vanhasta Kaupungintalosta ja ranta-alueelle paljon väljyyttä. Yhdessä mielipiteessä esitettiin tosin päinvastoin liikerakennusoikeuden olevan liian pieni ja toivottiin kylpylän rakentamisen mahdollistamista alueelle.

15 henkilön yhdessä jättämässä mielipiteessä puolestaan ehdotettiin Toikantien varteen heti Savontien varren tonttien pohjoispuolelle mahdollistettavaksi asuin- ja liikerakennusten rakentaminen sekä mahdollisuus myös palveluasumiseen, mutta muun osan alueesta osoittaminen kaavassa yleiseksi puistoksi yleisötapahtumia ja vapaa-ajan toimintoja varten, kuitenkin siten, että kaavaluonnosten mukaisesti rantaan osoitettaisiin tilaa venelaitureille ja rakennusoikeutta rantapaviljongille.

Lisäksi mielipiteissä käsiteltiin kaupungin väestö- ja työpaikkakehitystä, yksittäisen kiinteistön vielä käyttämättömän rakennusoikeuden ilmenemistä kaavassa, kerroslukua ja tonttiliittymiä sekä yleensä alueen nykyisiä pysäköintijärjestelyjä ja vastustettiin kiinteistölle kaavassa esitettyä suojelumerkintää.

Kaavaehdotuksen laatimisen aikana järjestettiin 16.10.2018 kaavoitusaiheinen valtuustoseminaari, jossa mm. tätä asemakaavaa käsiteltiin. Tilaisuudessa esiin nousseet kommentit on kuvattu tarkemmin kaavaehdotuksen kuvauksen yhteydessä selostuksen kohdassa 4.5.4.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.6.-5.7.2019. Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan viranomaisten ja viranomaisluonteisten tahojen lausuntoa ja 12 yksityishenkilöiden muistutusta.

Lausunnoissa Savon Voima Verkko Oy pyysi osoittamaan kaavakartalla yhden olemassa olevan ja yhden uuden muuntamon paikat sekä olemassa olevan johtolinjan. Pieksämäen kaupunginhallitus lausui, että suojelumerkinnät on kolmen kiinteistön osalta poistettava. Kaava tarkistetaan näiden lausuntojen mukaisesti ja asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Etelä-Savon ELY-keskus kritisoi voimakkaasti kaavan alkuperäisen tavoitteenasettelun rajoittuneisuutta (lähtökohdan asettaminen kerrostalorakentamiseen) sekä seikkoja, joissa kaava ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole riittävällä tavalla yleiskaavan mukainen. ELY-keskus esitti lausunnossaan rakennussuojelumerkintöjen tarkentamista edelleen ja kaupungintalon säilyttämisen mahdollistamista, vaikka rakennukselle ei osoitettaisikaan ehdotonta suojelua edellyttävää merkintää. Kaavaselostukseen toivottiin joitakin tarkennuksia ja lisäksi esitettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä. Lausunnossa vaaditut tarkennukset on lisätty kaavaselostukseen. Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavan toisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä tai päättyttyä.

Savon Voima Oyj:llä, Savonlinnan maakuntamuseolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksella, Etelä-Savon maakuntaliitolla ja Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ollut ehdotuksesta huomautettavaa tai kommentoitavaa.

Osallisten muistutuksissa vastustettiin kerrostalojen sijoittamista alueelle tai epäiltiin sen kannattavuutta ja toivottiin sen sijaan alueen kehittämistä puisto- ja tapahtuma-alueena.

Toinen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.10. - 20.11.2019. Ehdotuksesta jätettiin neljä viranomaisten ja viranomaisluonteisten tahojen lausuntoa ja kolme osallisten muistutusta.

Etelä-Savon ELY-keskus lausui, että alueelle suunniteltu rakennusoikeus on mittava ja tulee todennäköisesti toteutumaan täysimääräisenä vasta pitkän ajan kuluessa. ELY-keskus toivoo, että kaupunki kiinnittää huomiota siihen, miten alue säilyy viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta, vaikka kaava toteutuisi vain osittain.

Edelleen ELY-keskus lausui pitävänsä kaavan merkittävimpinä puutteina alueen kulttuuriympäristön huomiotta jättämistä niin olevien rakennusten kuin tulevienkin osalta. Kaavaratkaisua ei ole kehitetty siten, että se mahdollistaisi entisen kaupungintalon säilymisen. Myös uusien kerrostalojen osalta kaavan ohjaava vaikutus on hyvin niukka, vaikka ollaan yhdellä kaupungin merkittävimmistä alueista. Jää epäselväksi, millaista kaupunkikuvaa Pieksämäen kaupunki alueelle tavoittelee. Kaavamääräysten maininta korkeatasoisesta kaupunkikuvasta ei yksinään turvaa alueen rakentumista sellaiseksi.

Muiden kulttuuriympäristökohteiden osalta ELY-keskus totesi lausunnossaan, että Savontien rakennukset sekä hotelli Savonsolmu tulee osoittaa suojelumerkinnöin aiemman ehdotuksen ja kulttuuriympäristöä koskevien selvitysten tulosten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (9 §) eikä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (54 §). Edellisessä ehdotuksessa osoitettu lisärakennusoikeus tontilla 1092-9 oli hyvä esimerkki kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan ja uudisrakentamisen sovittamisesta samaan pihapiiriin. ELY-keskus painotti, että Savontie 3 kuuluu RKY-alueeseen ja kaupunkikeskustan viimeisiä liikepuutaloja edustava, kulttuuriperintöarvonsa varsin hyvin säilyttänyt Savontie 7 sijaitsee aivan RKY-alueen reunalla.

ELY-keskus myös muistutti jo ensimmäisestä kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa kiinnittäneensä huomiota korttelin 94 takapihojen käsittelyyn. Nykyisellään takapihat eivät edusta alueelle yleiskaavassa ja asemakaavan tavoitteissa tavoiteltua korkeatasoista kaupunkikuvaa eivätkä myöskään ylläpidä alueen RKY-arvoja. Näin keskeisellä paikalla uusittavassa asemakaavassa tulisi olla nyt esitettyä kehittävämpiä linjauksia tulevaisuuden kaupunkiympäristöstä ja kaavan tulisi pitkällä aikavälillä pyrkiä parantamaan ympäristöään nykytilanteeseen verrattuna.

ELY-keskus painotti vielä, että kaavoituksen tulee olla pitkäjänteistä ja nähdä vaihtuvien olosuhteiden nykytilanteen ylitse. Kaavoituksen yhteydessä otetaan pitkäkestoinen vastuu niin kaupungin uudisrakentamisesta kuin elävän ja rikkaan kulttuuriympäristön säilyttämisestäkin. Pieksämäen oman rakennusperinnön osalta on tärkeää, että asioita tarkastellaan myös kulloistenkin kiinteistönomistajien tahtotilaa laajemmin. Hyvällä suunnittelulla kiinteistöjen kehittäminen ja kulttuuriympäristön säilyttäminen harvoin sulkevat toisiaan pois. ELY-keskus kannustaakin siten Pieksämäen kaupunkia tunnistamaan kaupunkinsa erityisarvot ja kehittämään kaupunkitilaa kunnianhimoisesti ja pitkäjänteisesti.

Lisäksi ELY-keskus edellytti asemakaavamuutoksesta pidettävän ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun.

Muissa kolmessa lausunnossa ilmoitettiin, ettei kaavasta ole huomautettavaa. Etelä-Savon maakuntaliitto tiedotti, ettei katso tarpeelliseksi jättää lausuntoa.

Muistutuksista ensimmäisessä yksityishenkilö totesi kaavan olevan liian rakennuspainotteinen ja ehdotti kaavaa muutettavaksi vielä siten, että puistomainen julkinen tila olisi alueen pääkäyttömuoto, kerrostalorakentamiseen varataan vain Toikantien ja Kulmakujan varrella olevat tontit, Pertinkujan katualue suunnattaisiin kortteleiden 2094 ja 1092 sivuitse niin, että se päättyisi Toikantiehen Kulmakujan risteyksen kohdalla, korttelin 2093 rajaa järven puolella siirrettäisiin kauemmaksi rannasta ja tonttijako osoitettaisiin ohjeellisena siten, että entinen kaupungintalo voitaisiin säilyttää, jos sille löytyisi asumista tai elinkeinotoimintaa palveleva uusi käyttötarkoitus, tai osoittaa sen tontti matkailua palvelevalle uudisrakennukselle, ellei uutta käyttötarkoitusta nykyiselle rakennukselle löydy.

Toisessa muistutuksessa toinen yksityishenkilö toi esiin, ettei hänen aiempaa palautettaan oltu otettu huomioon. Muistuttaja toivoi omistamalleen tontille enemmän rakennusoikeutta ja kerros- lukuja IV-VI tasavartaisuuteen ja tontin nykyisen rakennuksen huonokuntoisuuteen ja korjauksen korkeisiin kustannuksiin vedoten. Edelleen muistuttaja ilmaisi kokevansa tulleen kohdelluksi eriarvoisesti siinä, että hänen olemassa olevan rakennuksen tontilleen ei sallita samanlaista rakentamista kuin kaavassa on osoitetuille uusille kaupungin maalle sijoittuville kerrostalotonteille.

Kolmannessa muistutuksessa paikallinen yhdistys muistutti, että kaupungin ydinkeskustassa olevan arvokkaan ranta- alueen tulee säilyä kaikkien kuntalaisten käytössä. Kaupunkiin ei ole tarvetta kaavoittaa

lisää kerrostalotontteja, sillä rakentamattomia kerrostalotontteja on lukuisia, ja olisi taloudellisinta rakentaa ne ensin. Paikkakunnalla on myös ylitarjontaa asunnoista, edes uusimmat eivät mene kaupaksi. Edelleen muistutuksessa huomautetaan, että kaava ei toteuta kaupungin omia tavoitteita ja suunnitelmia kevyen liikenteen sujuvasta yhteydestä keskustasta Hiekanpään alueelle, vaan päinvastoin vaarantaa alueelle nykyisin toteutuvan suuren vuosittaisen tapahtuman, Big Wheelsin, sekä mahdollisten tulevien uusien tapahtumien toteutuksen ja kehittämisen. Kaavaprosessin osalta paheksutaan, että toisen ehdotuksen nähtävillä ollessa ei ole järjestetty yleisötilaisuutta.

Kolmas kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.2. - 17.3.2020. Ehdotuksesta jätettiin kolme viranomaisten ja viranomaisluonteisten tahojen lausuntoa ja yksi osallisen muistutus.

Kolmannen kaavaehdotuksen osalta ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota erityisesti kaavan vaiheittaiseen toteutumiseen, kulttuuriympäristöä koskeviin valintoihin sekä uudisrakentamisen ohjaukseen.

ELY-keskus on kaavaprosessin alusta lähtien kiinnittänyt huomiota siihen, että suunniteltu rakennusoikeus on melko mittava ja tulee todennäköisesti toteutumaan täysimääräisenä vasta pitkän ajan kuluessa. ELY-keskus toivoo edelleen, että kaupunki kiinnittää huomiota siihen, miten alue säilyy viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta, vaikka kaava toteutuisi vain osittain.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus toteaa, että Pieksämäen kaupungin kaavoitus/maankäyttö ja kaavan laatijat ovat pohtineet kaava-alueita huolellisesti ja hakeneet eri intressit yhteen sovittavia ratkaisuja. Entisen kaupungintalon purkaminen on kiistatta menetys arkkitehtuurihistoriaa ajatellen. Samoin hotelli Savonsolmun avoin tilanne on rakennusperinnön ja laajemminkin kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta harmillinen. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa hotellirakennuksen säilymisen ja tarvittaessa rakennuksen laajentamisen. Ensisijaisen tärkeää olisi tietenkin saada rakennukselle käyttäjä. Savontien rakennuskannan osalta kaavaan on saatu ratkaisu, joka huomioi alueen merkittävän rakennusperinnön ja säilyttää kaupunkikuvallisesti tärkeän katunäkymän. Vanhemman rakennuskannan osalta rakennusperintöarvot on pääsääntöisesti huomioitu hyvin. Myös arkkitehtonisesti erittäin arvokas Poleeni on osoitettu sr-1 -kaavamääräyksellä. Pieksämäen kaupunki onkin viime aikoina kiitettävällä tavalla paneutunut rakennuksen arkkitehtuurin säilyttämiseen myös huoltokorjauksissa.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole rakennusperinnön ja kaavaratkaisujen osalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttamisen osalta ELY-keskus toivoo kiinnitettävän huomiota kaupunkikuvaan ja siihen, miten alue saadaan säilymään viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta myös niissä vaiheissa, kun kaava on toteutunut vasta osittain.

Muissa lausunnoissa ilmoitettiin, ettei kaavasta ole huomautettavaa.

Yksityishenkilön muistutuksen mukaan hänen aiempia palautteita ei ole otettu huomioon. Muistuttaja toivoi omistamalleen tontille rakennusoikeutta 1300 kem² ja kerroslukua IV tasavartaisuuteen sekä tontin nykyisen rakennuksen huonokuntoisuuteen, taloudellisiin menetyksiin ja korjauksen korkeisiin kustannuksiin vedoten. Lisäksi muistuttaja haluaa, että tonttia laajennettaisiin länteen päin.

Kaikkiin jätettyihin palautteisiin on annettu kaavoittajan vastineet, jotka löytyvät selostuksen liitteenä olevasta vastineraportista.

[Kaavahankkeen hyväksymisvaiheen selostukseen täydennetään tähän kohtaan vielä tiedot 4. ehdotusvaiheen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjen toteutumisesta.]

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Työn käynnistämisvaiheessa 21.3.2017 järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Etelä-Savon ELY-keskuksessa. Lisäksi pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen välinen työneuvottelu 18.5.2018.

Toisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen välinen työneuvottelu 13.12.2019. Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin erityisesti kulttuuriympäristöarvoihin ja rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä ja sovittiin kompromissiratkaisusta, jonka mukaisesti muutettu kaava asetettiin kolmannen kerran ehdotuksena nähtäville.

[Kaavahankkeen hyväksymisvaiheen selostukseen täydennetään tähän kohtaan vielä tiedot 4. ehdotusvaiheen viranomaisyhteistyön toteutumisesta.]

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin kaavoituskatsauksen 2017 mukaan asemakaavan muutoksella ratkaistaan käytöstä poistuneen kaupungintalon ympäristön kehittäminen.

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Pieksjärven ja Savontien välisen alueen kaupunkikuvaa ja toimintoja. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitallin ympäristön asemakaavan muutos sekä keskustan eteläosien ja Hiekanpään alueen osayleiskaavatyöt.

Suunnittelun alkuvaiheessa ohjausryhmän puolesta asetettuja tavoitteita ovat:

- tutkia ja luoda mahdollisuudet uudelle, kaupunkirakennetta eheyttävälle sekä kaupunkikuvaltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiselle asuin- ja palvelurakentamiselle, liikerakentamiselle sekä palvelurakentamiselle
- uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön ja arvokkaaseen rakennusperintöön
- turvata aiemmissa suunnitelmissa ja selvityksissä suojeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkia muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot
- Pieksjärven ranta-alueen turvaaminen vehreänä ja puistomaisena alueena, joka palvelee sekä virkistyskäyttöä että ekologisen yhteydenä
- lähialueen luonto- ja maisema-arvojen turvaaminen
- alueen sisäisten ja ydinkeskustan suuntaan johtavien kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet

Prosessin idealuonnosvaiheessa kaupungin kaavoituksen edustajat nostivat Lampolahdenkadun pohjoispäästä avoimena puistoon avautuvan näkymän esiin tärkeänä kaupunkikuvallisena tekijänä, jonka toivotaan säilyvän.

Kaavasta sen eri vaiheissa saaduissa palautteissa esitetyt tavoitteet ja niiden huomioiminen kaavan suunnittelussa on kuvattu vastineraportissa, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

Asemakaavan laatiminen päätettiin toteuttaa konsulttityönä. Suunnittelutehtävä kilpailutettiin kesällä 2017 ja konsulttityön käynnistyi syksyllä 2017 lähtötietoaineiston kokoamisella sekä nykytilan analyysien laadinnalla. Konsulttityön osuus kaavahankkeessa päättyi kolmannen kaavaehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2020. Kaavahanketta on jatkettu tämän jälkeen kaupungin omana työnä.

4.5.1 Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu

Kaupunki osoitti kaavan laatimisen lähtökohdaksi alueelle 3D-mallinnuksena laaditun viistohavainnekuvan (Pieksämäen kaupunki, Pekka Häkkinen). Tässä alustavassa idealuonnoksessa oli esitetty neljän toisistaan poikkeavan porrasmaisen lamellikerrostalon sijoittumista suunnittelualueen keskelle. Suunnitelmassa pysäköinti ohjattiin keskitetysti katualueiden läheisyyteen ja piha-alueet sijoituivat rakennusten Pieksänjärven puoleisille sivuille.



Kuva 15. Toimeksiannon alkaessa työn lähtökohdaksi osoitettu maankäyttöluonnos (Pekka Häkkinen / Pieksämäen kaupunki, 2017).

4.5.2 Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla

Syksyllä 2017 lähtökohtia päätettiin tutkia tarkemmin ja kaavoituksen pohjaksi laadittiin kolme uutta vaihtoehtoista maankäytön idealuonnosta. Kuvat idealuonnosvaihtoehdoista on esitetty seuraavalla sivulla.

Luonnoksissa pyrittiin erilaisiin ja toisistaan poikkeaviin maankäyttöratkaisuihin ja massoitteihin tutkimaan rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön ja toisaalta löytämään oikea rakentamisen volyymi ja tehokkuus suhteessa ympäröivään rakentamiseen, maisemaan ja pysäköinnin määrään. Vaihtoehtoluonnosten rakennustyyppienä käytettiin niin piste- ja lamellikerrostaloja kuin myös kytkettyjä pienkerros- ja pientaloja.

Vaihtoehdossa 1 lamellikerrostalot asettuvat kehämäiseen muotoon muodostaen niin kaupunkirakenteellisesti kuin maisemiltaan ilmavan rakenteen samalla kuitenkin rajaten luontevasti uloimpien rakennusten osalta sekä Savontien ja Perinkujan katutilaa ja julkisivulinjaa. Luonnoksessa

Pertinkujan läheisyyteen sijoitettu pistetalo toimii maamerkkimäisenä elementtinä/ näkemäpisteenä niin ydinkeskustan suunnasta saavuttaessa, mutta myös lännestä Savontieltä saavuttaessa.



Kuva 16. Idealuonnos VE 1

Vaihtoehdossa 2 piste-/ terassikerrostalot sijoittuvat rakenteen keskelle ja L-muotoinen lamellitalo rajaa Savontien puolelta aluetta ja katutilaa. Matalat pienkerrostalot tai kytketyt pientalot sijoittuvat lähemmäksi Pieksänjärven rantaa.



Kuva 17. Idealuonnos VE 2

Vaihtoehdossa 3 Pieksänjärven suuntaan kerrosluvultaan laskeva kerrostalorakentaminen (pieneltä osin II-kerroksinen rivi- tms. kytketty rakentaminen) muodostaa alueelle kolme suurempaa korttelia, joiden sisälle muodostuu laajat, Pieksänjärven suuntaan avautuvat, vehreät piha-alueet. Pysäköinti on keskitetty rakennusten takapuolelle sijoittuville pihakatumaisille alueille, joilta myös avautuu suorat näkymät Pieksänjärven vesistölle.

Kaupungin kaavoituksen edustajien kommentoissa idealuonnosvaihtoehdoista vaihtoehto 1 todettiin kehityskelpoiseksi, mutta tornitaloa pidettiin esitetyltä kerrosluvultaan (X-XII) epärealistisena ja

luonnoksessa esitettyjen korttelialueen sisäisten kulkuyhteyksien sijaan todettiin alueelle tarvittavan Savontieltä Toikantielle läpiajettavissa oleva katu.



Kuva 18. Idealuonnos VE 3

Luonnoksia arvioitaessa vaihtoehto 2 todettiin ranta-alueetta kohti sulkeutuvana ja paljon matalaa rakentamista sisältävänä vaihtoehtoista vähiten todennäköisesti rakentajia kiinnostavaksi. Vaihtoehtoa 3 pidettiin mielenkiintoisena sen tarjoaman kaupungin ruutukaavarakenteesta voimakkaasti poikkeavan uudenlaisen korttelirakenteen ja kerrosluvuiltaan vaihtelevien rakennusmassojen vuoksi. Vaihtoehdon arveltiin tarjoavan esitetyistä idealuonnoksista parhaiten mahdollisuuksia monipuolisten toimintojen (esimerkiksi asumisen lomaan sijoittuvien liike- ja toimistotilojen sekä palveluiden) sijoittumiselle alueelle.

Idealuonnosvaiheen lopputuloksena päätettiin tutkia nähtävillä asetettavien kaavaluonnosratkaisujen tasolle asti sittenkin alkuperäisestä ajatuksesta poiketen kaksi toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa, jotka laaditaan idealuonnosvaihtoehtoja 1 ja 3 edelleen kehittäen.

4.5.3 Kaavaluonnosvaihtoehdot

Nähtävillä asetettavaksi valmisteltiin siis kaksi kaavaratkaisuvaihtoehtoa, luonnokset A ja B, joista A pohjautuu idealuonnokseen 1 ja B idealuonnokseen 3.

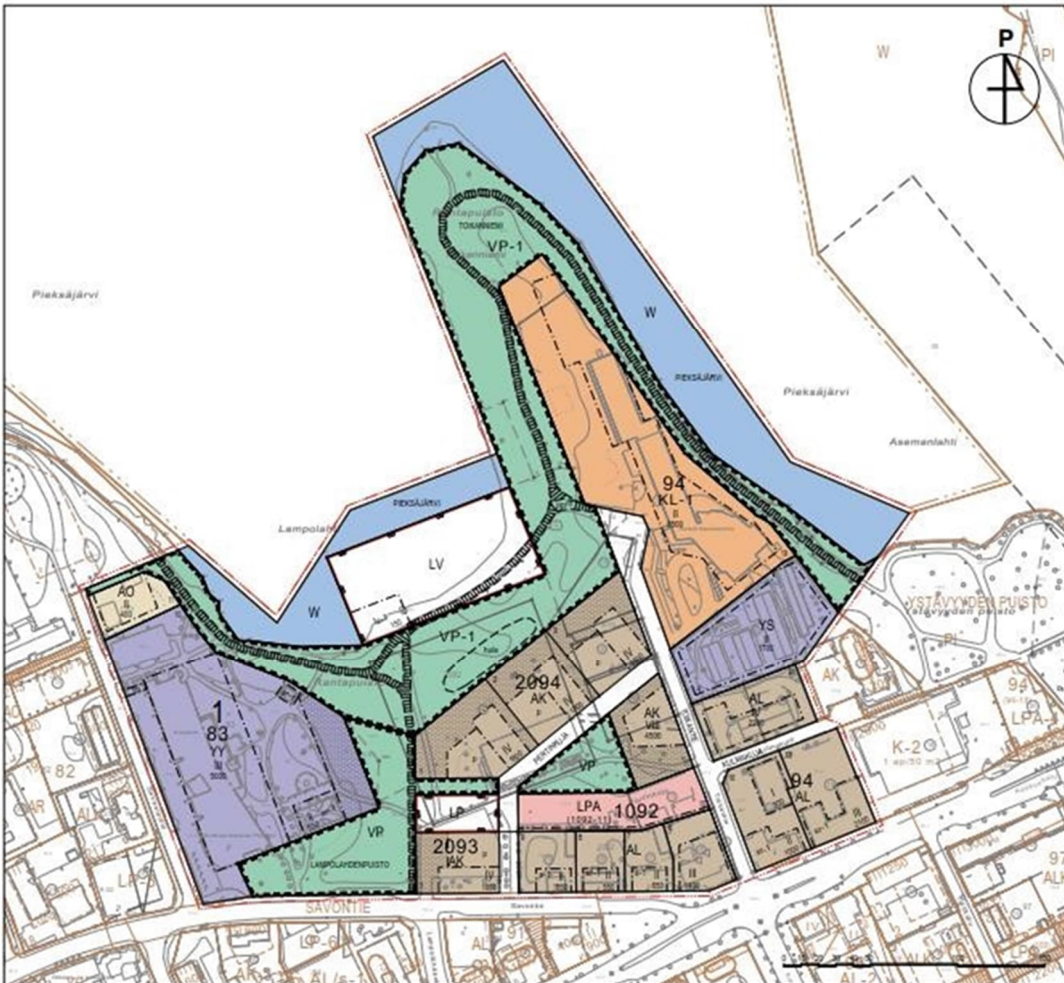
Kummassakin esitetyssä vaihtoehdossa esitetään kaupungintalon purkamista. Kaupunki on päätenyt tämän ratkaisun kannalle rakennuksen jäätyä sisäilmaongelmien vuoksi tyhjilleen, vaille käyttöä. Perusteena olla suojelematta ovat myös kohteesta tehdyt kuntotutkimus (Insinööritoimisto K2 Oy, 2014) ja rakennusinventointi (FCG, 2016):

- Kuntotutkimuksessa on todettu kiinteistön rakenteissa vaurioita, jotka johtuvat pääosin poikkeavasta kosteusrasituksesta sekä käytettyjen rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisen seurauksena. Vaurioita todettiin alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteissa. Korkean pohjaveden tason takia rakennuksen perustukset ja kantavat rakenteet ovat joutuneet alttiiksi poikkeavalle kosteusrasitukselle. Yläpohjarakenteen kunto todettiin erityisen heikoksi.
- Rakennusinventoinnissa todetaan rakennuksen kunnallishistoriallinen arvo ja merkitykset sekä osana Lampolahden rantojen julkisten ja puolijulkisten rakennusten ryhmää puiston ympärillä että

1960-luvulle tyypillisen konstruktivistisen rakentamisen tyypillisenä edustajana. Rakennuksen säilymisen todetaan olevan puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Kosteusvaurioiden, sisäilmaongelmien sekä rakennuksen mahdollisen korjaamisesta väistämättä kärsivän alkuperäisyyden vuoksi rakennuksen ei katsota olevan niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä suojella asemakaavalla.

Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE A

Kaavaluonnosvaihtoehdossa A asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092, 2093 ja 2094 sekä katu-, pysäköinti-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta.



Kuva 19. Kaavaluonnos, vaihtoehto A

Tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueet ja rakennusoikeutta neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon ja yhden uuden kahdeksankerroksisen tornitalon toteuttamiseen.

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan nykyistä asemakaavaa pienemmäksi ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen. Hotellille osoitetaan rakennusalanlaajennus ja jonkin verran lisärakennusoikeutta mahdollista laajennusta varten. Muu alueen rakennuskanta säilyy ennallaan, vaikka kaavamerkintöjä ja -määräyksiä joiltakin osin (mm. rakennusalojen rajoja) tarkistetaan.

Pertinkujan linjaus muuttuu: nykyisen kadun sijaan osoitetaan korttelien 2093 ja 2094 sivuitse kulkemaan uusi Savontieltä Toikantielle johtava uusi katuyhteys. Korttelin 1092 pohjoispuolelle osoitetaan korttelin 1092 tontin 11 uuden tornitalon käyttöön varattava pysäköintialue.



Kuva 20. Kaavaluonnoksen tasohavainnekuva, vaihtoehto A



Kuva 21. Kaavaluonnoksen viistohavainnekuva, vaihtoehto A

Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sisältyvistä rakennuksista aiemminkin asemakaavassa suojellut suojellaan edelleen. Merkinnän Sr-1 määräys kuuluu: *”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.”*

Korttelissa 1092 sijaitseville Savontien varren kahdelle muulle vanhalle rakennukselle, joita ei ole aiemmin suojeltu, osoitetaan niin ikään suojeleva merkintä. Merkinän S-1 määräys kuuluu: *”Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteen kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennuksen korjauksissa huomioidaan sen alkuperäiset tyypilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mikäli rakennus joudutaan korvaamaan uudella, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoittelu, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunajaotus huomioiden kuitenkin rakennusajankohta.”*

Mitoitus (VE A)

Kaavaluonnosvaihtoehdon A mitoitus on osoitettu seuraavassa taulukossa.

kaavaluonnos VE A	pinta-ala m ²	rak.oik. k- m ²	tehokkuus e
AL	11018	8850	0,80
AK	10567	10900	1,03
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YS	4221	1700	0,40
YY	13913	5650	0,41
VP	32622	-	-
LPA	2457	-	-
LP	1042	-	-
LV	6124	150	0,02
W	17818	-	-
Katualue	5360	-	-
yht.	118811	36150	0,30

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 270 uutta asukasta.

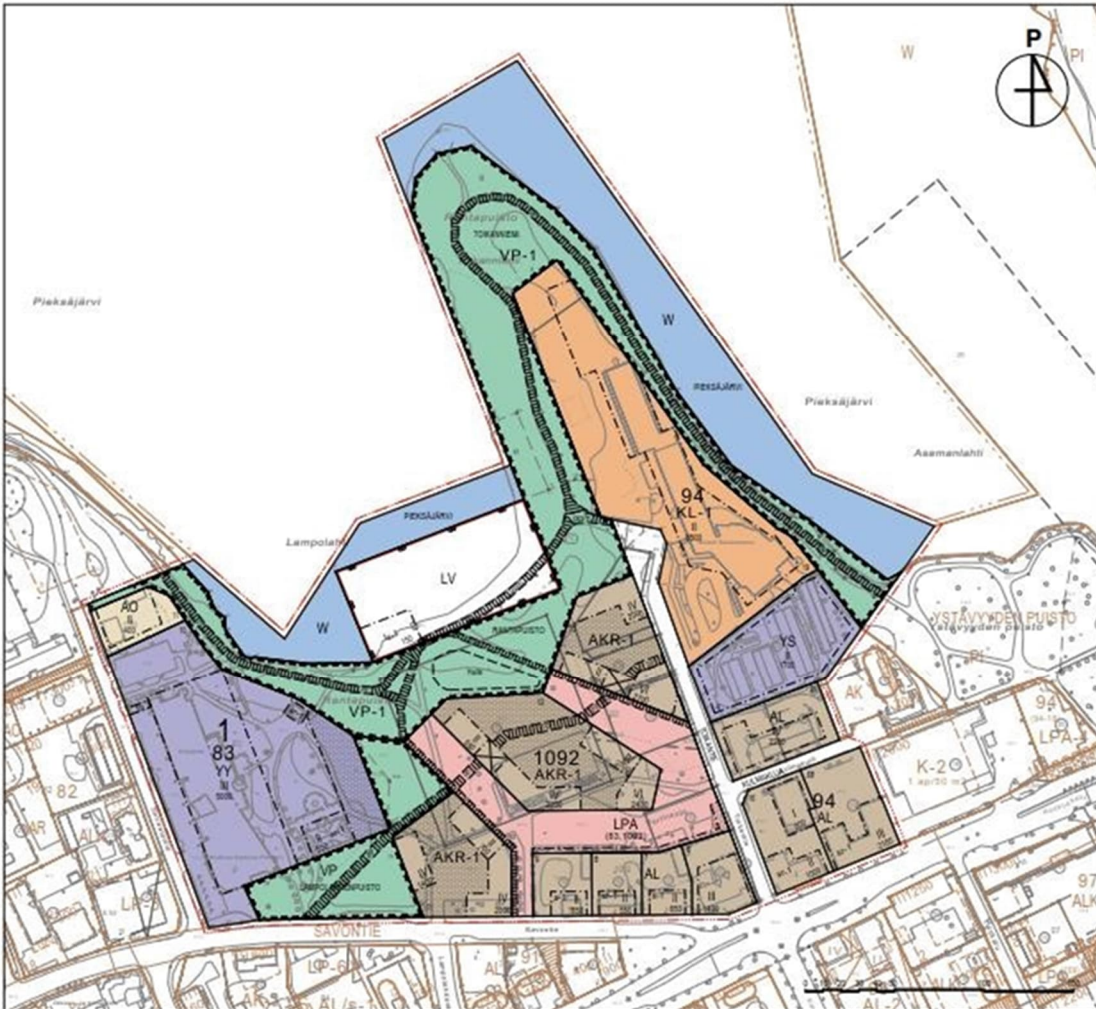
Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE B

Asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092 sekä katu-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta.

Myös tässä kaavaratkaisussa tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueen keskeisille osille esitetään toteutettavaksi asuinkerrostalovaltaista uutta rakentamista. Korttelien 83, 94 ja 1092 sekä rannan venevalkama-alueen osalta ratkaisu on vaihtoehtoa A vastaava.

Korttelin 1092 tontit 11, 12 ja 13 ovat näiden tonttien sekä korttelin 83 ravintolana toimivan vanhan kaupungintalon yhteiseen käyttöön varatun autopaikkojen korttelialueen (LPA) toisistaan erottamia, puistoon avautuvia asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita (AKR-1). Näille uusille korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 17200 k-m². Kerrosluku vaihtelee kortteleissa kahdesta kuuteen siten, että rakentaminen mataloituu kohti puistoa ja Pieksänjärveä edetessä ja korkeimmista rakennusosista muodostuu samalla ikään kuin tornimaiset kaupunkikuvalliset dominanttiaiheet kortteleiden keskustan ja Toikantien puoleisiin kulmiin.

Uusien kortteleiden poikki kulkee Poleenilta ja Vanhalta kaupungintalolta hotellille johtava jalankulkuyhteys. Pertinkuja poistuu, uusia katualueita ei kaavalla osoiteta.



Kuva 22. Kaavaluonnos, vaihtoehto B



Kuva 23. Kaavaluonnoksen tasohavainnekuva, vaihtoehto B



Kuva 24. Kaavaluonnoksen viistohavainnekuva, vaihtoehto B

Mitoitus (VE B)

Kaavaluonnosvaihtoehdon B mitoitus on osoitettu seuraavassa taulukossa.

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AL	11018	8850	0,80
AKR	11890	17200	1,45
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YS	4221	1700	0,40
YY	13913	5650	0,41
VP	29100	-	-
LPA	7589	-	-
LV	6124	150	0,02
W	17818	-	-
Katualue	3470	-	-
yht.	118811	42450	0,36

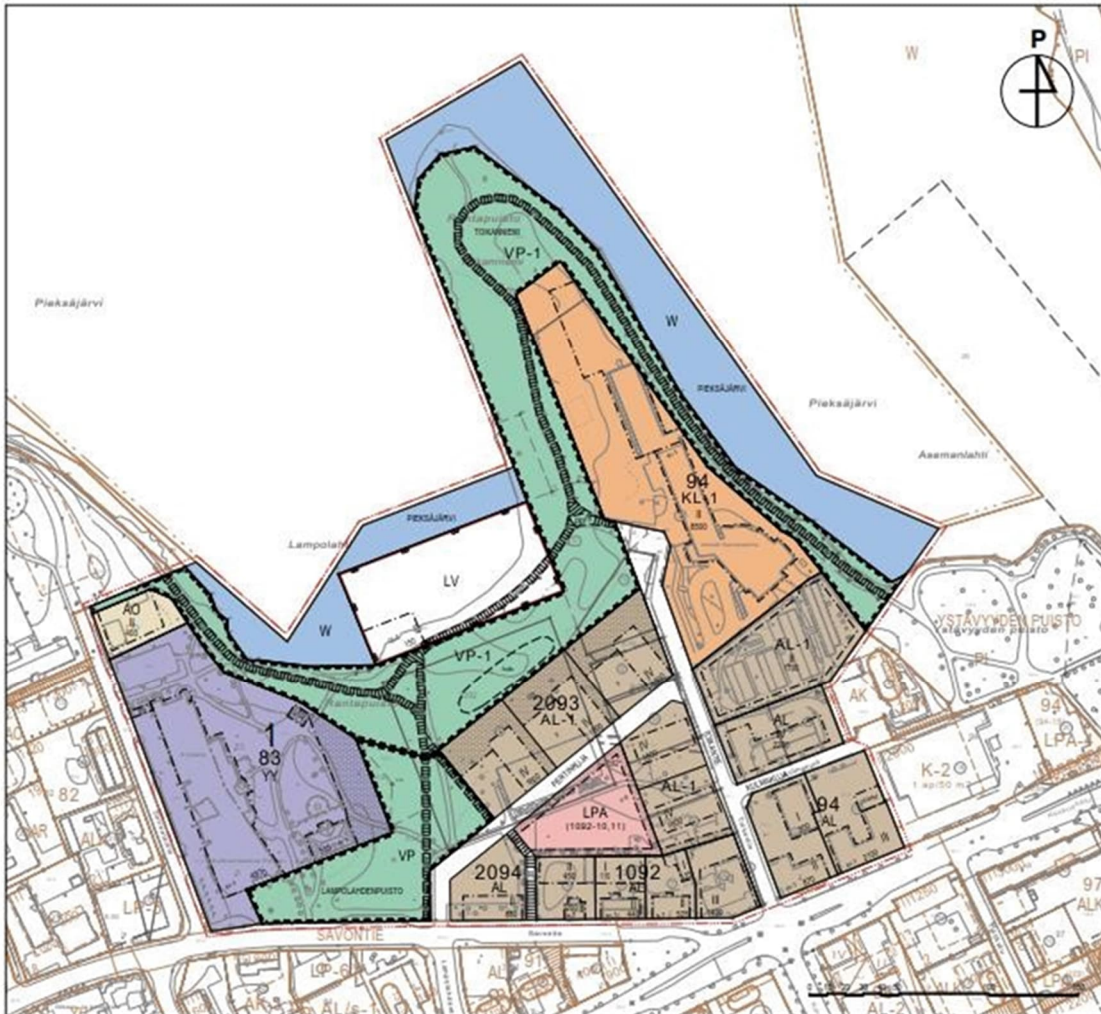
Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 430 uutta asukasta.

4.5.4 Kaavaehdotusluonnos

Saadun palautteen perusteella kaavan jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto A. Pertinkujan linjausta ja rakennusten suojeluun liittyviä merkintöjä ja määräyksiä tarkistettiin ja korkein tornitalo korvattiin kahdella Toikantien varteen sijoittavalla alueen muuta mittakaavaa mukailevalla rakennuksella.

Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti laadittu alustava kaavaehdotusluonnos esiteltiin kaupunginvaltuustolle kaavoitusaiheisessa valtuustoseminaarissa 16.10.2018. Tilaisuuden muistiinpanoissa on kirjattu kaavaa koskien seuraavat esiin nousseet kommentit:

- Savon Solmun tontille kaavaehdotukseen ei suojelumerkintää / korkeintaan rakennuksen vanhaan osaan kevyt suojelumerkintä. Kiinteistön jatkokehityksestä neuvoteltava nykyisen kiinteistön omistajan kanssa.
- Esitetty Pertinkujan linjaus hyvä
- Parissa puheenvuorossa esitettiin Pertinkujan pohjoispuolelle osoitettujen tonttien (3 kpl) poistamista.
- Useammassa puheenvuorossa esitettiin rakennuksiin lisää kerroksia, esim. Toikantien varteen VI-kerrosta ja Toikantieltä länteen päin kerrosmäärät laskisivat talokohtaisesti esim. VI – V – IV.
- Alueen käyttötarkoitukset mahdollisimman laajat, esim AK → ALP (ikäntyvä väestörakenne)



Kuva 25. Lautakunnan valmisteluun palauttama kaavaehdotus 1.12.2018

Kaavaehdotusratkaisua työstettiin ja tarkennettiin edelleen saadun ohjauksen mukaisesti. Koska kommentit ovat osin ristiriitaisia joko keskenään tai luonnosvaiheen palautteen kanssa, ei kaikkia toiveita voitu kaavaehdotuksessa toteuttaa. Edelleen työstetty kaavaehdotus (päiväys 1.12.2018) toimitettiin kaupungille nähtäville asetettavaksi marras-joulukuun vaihteessa 2018. Tätä ehdotusta ei kuitenkaan asetettu nähtäville, vaan se palautettiin konsultin valmisteluun.



Kuva 26. Valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen 1.12.2018 tasohavainnekuva



Kuva 27. Valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen 1.12.2018 viistohavainnekuva

4.5.5 Ensimmäinen kaavaehdotus, 9.5.2019

Valtuustoseminaarin jälkeen kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

- Korttelin 83 korttelialuetta laajennettiin etelään ja puistoaluetta (VP) pienennettiin vastaavasti siten, että vanhan kaupungintalon kiinteistön (nykyisin ravintola Hospodar) huoltoliikenne mahtuu kulkemaan rakennuksen eteläpuolitse.
- Em. huoltoliikenteelle osoitettiin myös reitti Pertinkujan mutkasta puistoalueen läpi.
- Pertinkujan leveyttä tarkistettiin sen Savontien puoleisesta päästä hieman siten, että eteläpohjoissuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti liittyy puistosta suoraan katualueeseen eikä enää sen viereen puistoalueella.
- Sataman aluerajausta tarkistettiin pienemmäksi ja mukailemaan rantaviivaa siten, että jalankulun ja pyöräilyn reitit saatiin kokonaisuudessaan puistoalueelle (VP-1).

- Toikantien pohjoispäähän kääntöpaikan yhteyteen lisättiin korttelin 94 tontin 19 (hotelli Savonsolmu) käyttöön varattu autopaikkojen korttelialue (LPA).
- Käyttötarkoituksmerkinnällä KL-1 hotellitoimintaan osoitetun korttelin 94 tontin 19 (hotelli Savonsolmu) rakennusoikeusmerkintöjä tarkistettiin yksiselitteisemmäksi ja selkeämmäksi siten, että suojellulle vanhimmalle rakennusosalle on osoitettu toteutuneen kerrosalan mukainen rakennusoikeus ja uudemman rakennusosan sekä mahdollista rakennuksen laajennusta varten osoitetun alueen rakennusosalalle loput korttelialueen rakennusosalasta. Samassa yhteydessä suojeltavaa rakennusosaa koskeva suojelumerkintä muutettiin merkinnäksi sr-2, jonka määräysteksti on pääosin vastaava kuin aiemman määräyksen sr-1, mutta määräystekstiin on lisätty maininta, että rakennusta saa laajentaa uudisosalla osoitetun rakennusalan ja -oikeuden puitteissa, ja että suojele ei estä kohteen energia-, putki-, ilmanvaihto- ja muita rakennusteknisiä korjauksia.
- Korttelissa 1092 Toikantien varteen valmisteluun palautetussa ehdotuksessa 1.12.2018 tuoduista kahdesta rakennusmassasta eteläisempi poistettiin sittenkin ja tilalle osoitettiin LPA-korttelialueen laajennus.
- Pohjoisemman tontin (1092-10) jäätyä katu- ja pysäköintialueiden sylissä yksinäiseksi, sen rakennusmassa palautettiin luonnoksessa A esitetyn tyyppiseksi pistetaloksi, jonka kerrosluvuksi osoitettiin VI ja rakennusoikeudeksi 2400 k-m².
- Korttelin laajentuneen autopaikkojen tontin (1092-11) käyttäjäksi ja toteutuksesta sekä käytönaikaisesta ylläpidosta kustannuksineen vastaaviksi tahoiksi osoitettiin kiinteistön 1092-10 lisäksi kortteli 83.
- Savontien varren nykyisten rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet oli jo edelliseen ehdotusversioon tarkistettu päärakennusten osalta toteutuneen mukaisiksi ja piharakennusten rakennusoikeudet sekä poistuvan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vielä toteutumatta olleet rakennusoikeudet osoitettu tonttien takaosiin osoitetuille rakennusaloille. Nyt rakennusaloja ja -oikeuksia tarkistettiin vielä edelleen siten, että kaikilla tonteilla osoitettiin tontin takaosaan erikseen talousrakennuksen rakennusala ja sille rakennusoikeutta toteutuneen piharakennuksen mukaisesti (kiinteistöt 1092-7 ja -9) tai tontilla vielä toteutumatta olevan rakennusoikeuden verran (kiinteistö 1092-8). Kiinteistön 1092-7 kerrosluku muutettiin II:sta IIu^{1/2}:een ja rakennusoikeutta lisättiin vastaavasti, jotta mahdollistetaan nykyisen rakennuksen ullakkokerroksen ottaminen asuinkäyttöön. Kiinteistön 1092-9 kohdalla osoitettiin tontin takaosaan talousrakennuksen lisäksi myös toinen, suurempi rakennusala, jolle nyt osoitettiin korttelin pääkäyttötarkoituksen (AL) mukaisen uudisrakennuksen toteuttamista varten kaikki tontilla vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus sekä kerrosluvun IIu^{1/2} mukaisesti siihen vielä (kiinteistön 1092-7 kerrosalatarkistusta vastaavasti) tuoma rakennusoikeuden lisäys.
- Savontien varren uuden korttelialueen, korttelin 2094, käyttötarkoitus muutettiin asuin- ja liikeyrakennusten korttelialueesta (AL) korttelin 83 käyttöön varatuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Näin muodostunut kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville.

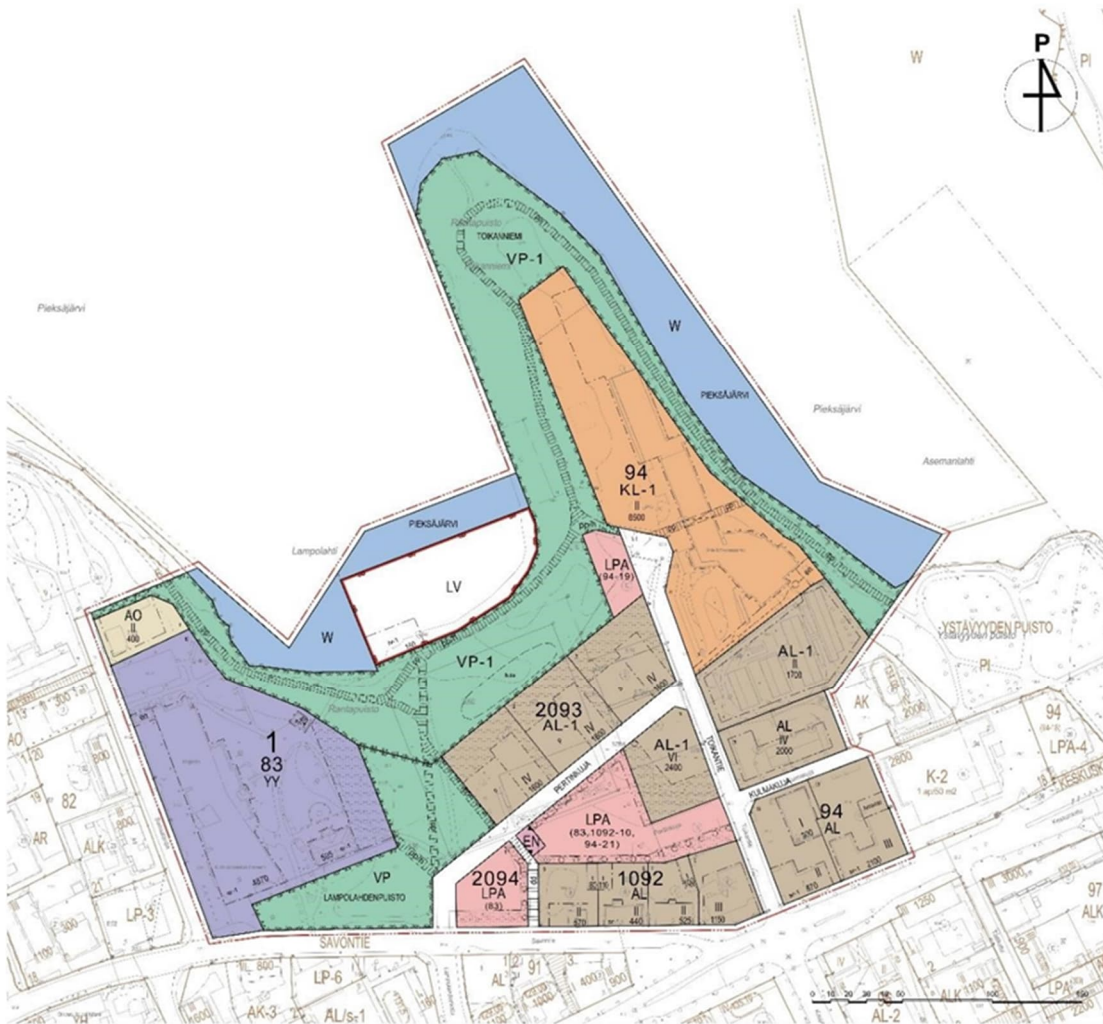
4.5.6 Toinen kaavaehdotus, 8.10.2019

Nähtävilläoloaikana saadun palautteen ja kaupunginhallituksen antaman poliittisen ohjauksen perusteella kaavaehdotusta muutettiin ja tarkistettiin edelleen seuraavasti:

- Hotelli Savonsolmun tontille lisättiin rasitemerkintöinä tiedot tontilla olemassa olevasta muuntamosta ja muuntamolle johtavasta johtolinjasta.
- Hotellin rakennussuojelumääräys poistettiin, ja koska samalla poistui tarve osoittaa uuden ja vanhan rakennusosan rakennusoikeudet erikseen, poistettiin myös rakennusosien välinen rakennusalan raja ja palautettiin rakennusoikeuden esitystapa yhdeksi rakennusoikeusluvaksi koko korttelialuetta koskevien merkintöjen yhteyteen.
- Edelleen poistettiin rakennussuojelua koskevat määräykset ja merkinnät myös Savontien varresta korttelin 1092 tonteilta 7 ja 9. Koska suojelun poistuessa poistuivat näiden tonttien osalla myös tarve osoittaa rakennusoikeudet suojeltavien rakennusten osalta toteutuneen mukaisina ja toisaalta tarve kompensoida suojelusta omistajalle aiheutuvaa mahdollista haittaa ullakkokerroksien lisärakennusoikeudella, palautettiin kaavan kerrosluvut ja rakennusoikeudet tonteilla samalla poistuvan kaavan tai toteutuneen tilanteen mukaisiksi sen mukaan, kumpi ratkaisu oli kiinteistön omistajan edun mukainen.
- Saman korttelin LPA-alueen länsikulmasta lohkaistiin pieni aluevaraus muuntamoa varten (EV). Muuntamon näkyvän sijainnin kaupunkikuvallisten vaikutusten hallitsemiseksi LPA-alueen etelä- ja pohjoisreunoille sekä viereisen korttelialueen 2094 muodostavan LPA-alueen itäreunalle osoitettiin samalla istutettavaksi tai säilytettäväksi puurivit. Korttelin 2094 puurivi ja korttelin 1092 eteläinen puurivi tonttien 8 ja 9 pohjoispuolella ovat nykyisiä, jo paikalla olemassa olevia puurivejä.
- Kaavan havainnekuvaan sekä mitoituslaskelmiin ja asemakaavan seurantalomakkeeseen tehtiin vastaavat tarkistukset.
- Kaavan selostukseen on lisätty ensimmäisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen kuvaukset, nämä muutostiedot sekä tehty ELY:n palautteessa edellytetyt tarkennukset.

Nähtävilläoloaikana saadun palautteen ja viranomaisneuvottelun 13.12.2019 perusteella kaavaa tarkistettiin seuraavasti:

- Edellisessä vaiheessa poistettu rakennussuojelua koskeva määräys ja merkintä Savontien varresta korttelin 1092 tonttia 7 koskien palautettiin takaisin, perusteluna kiinteistön sijainti valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn alueen aluerajauksen sisällä. Samoin tontin rakennusoikeus ja kerrosluku palautettiin 1. ehdotuksen kaavaratkaisun mukaisiksi.
- Saman korttelin tontille 9 ei palautettu suojelumerkintää ja -määräystä, mutta tontin nykyisen rakennuksen säilymisen tukemiseksi osoitettiin tontille vaihtoehtoinen, vanhan rakennuksen säilymiseen sidottu rakennusoikeus ja ensimmäisen kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun toinen rakennusala tontin takaosaan.
- Kaavan mitoituslaskelmiin ja asemakaavan seurantalomakkeeseen tehtiin vastaavat tarkistukset.
- Kaavan selostukseen on lisätty toisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen kuvaukset, nämä muutostiedot sekä tehty ELY:n palautteessa edellytetyt tarkennukset.



Kuva 28. Kaavaehdotus (2. ehdotus, 8.10.2019)



Kuva 29. Tasohavainnekuva (2. ehdotus, 8.10.2019)



Kuva 30. Viistohavainnekuva (2. ehdotus, 8.10.2019)

4.5.7 Kolmas kaavaehdotus, 30.1.2020

Kaupunginhallituksen päätettyä (22.6.2020) palauttaa kaavamuutosehdotus kokonaisuutena uudelleen valmisteltavaksi, on kaavaehdotusta muutettu ja tarkistettu seuraavasti:

- Uudet kerrostalomassat on osoitettu Toikantien varteen. Korttelialueeseen on osoitettu tontit kolmelle erilliselle 1600 kem² suuruiselle ja V-kerroksiselle kerrostalolle.
- Puistoalueita on laajennettu purettavan kaupungintalon alueelle. Puistoalueilla olevien kevyenliikenteen yhteyksien sekä hulevesien viivytysalueen sijainteja on tarkennettu. Toikanniemen päähän VP-1 alueelle on osoitettu rakennusala virkistyspalveluita palvelemaan rakentamiseen.
- Pertinkujan katualue on poistettu. LPA-alueet on muutettu yleisiksi pysäköintialueiksi (LP). LP-alueelle on osoitettu rakennusala muuntamon rakentamiseen.
- Hotelli Savonsolmun tontti on muutettu vastaamaan nykyistä tonttia 94-19. Tontin rakennusoikeus on laskettu 8000 kem²:iin. Tontin pohjoisosaan on osoitettu rakennusala toiminnan laajentamiseen.
- Kulmakuja 2:ssa olevan AL-tontin rakennusoikeutta on laskettu 2000 kem²:stä 1900 kem²:iin.
- Keskuskatu 5:n rakennusaluetta on laajennuttu nykyisen terassin alueelle, erillinen terassia koskeva kaavamerkintä on poistettu.
- Savontie 7 tonttia on laajennettu länteen päin ja rakennusaloja on tarkennettu. Tontin rakennusoikeus on 1150 kem² ja kerrosluku IV. Tontin takaosaan on osoitettu ohjeelliset alueet auton säilytyspaikoille sekä leikki- ja oleskelualueeksi.
- Korttelin 83 istutusalueita on tarkennettu
- Kaavan mitoituslaskelmat ja asemakaavan seurantalomake tarkastettiin.
- Kaavan selostukseen on lisätty kolmannen ehdotusvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen kuvaukset sekä nämä muutostiedot.

Näin muutettu uusi kaavaehdotusratkaisu (4. ehdotus, 2.6.2022) on kuvattu tarkemmin selostuksen seuraavassa luvussa.

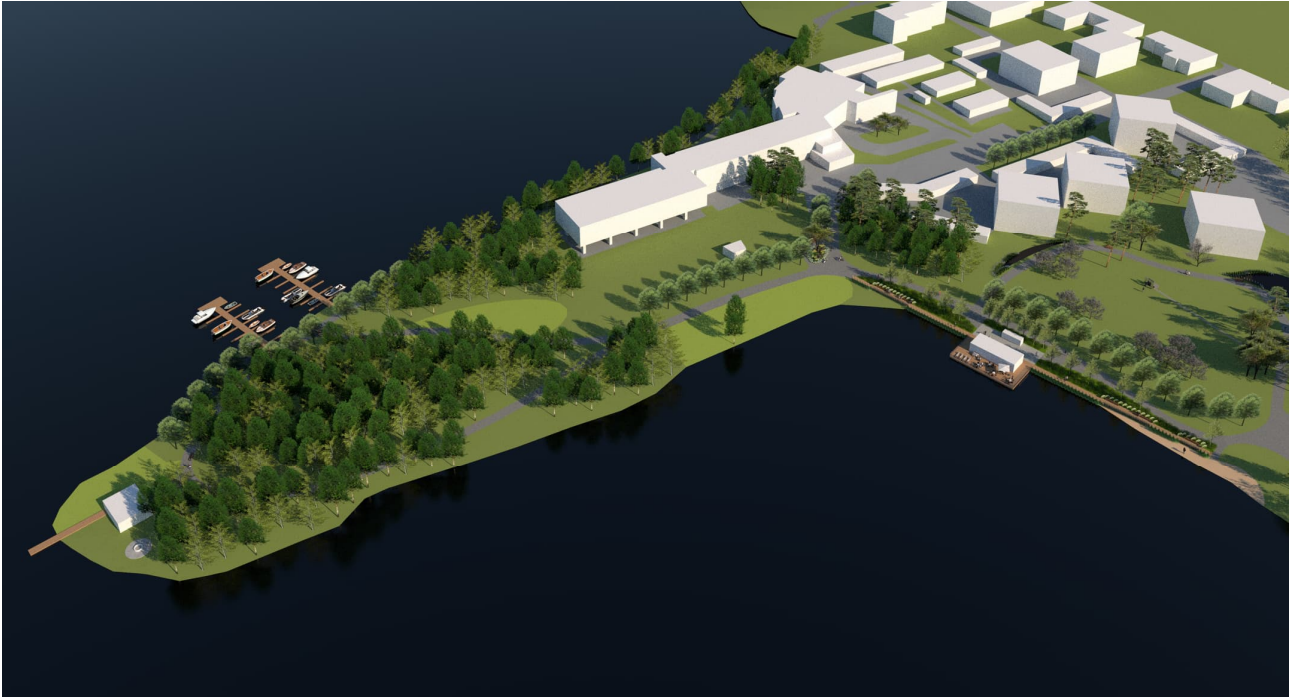
4.5.8 Alustava puistosuunnitelma, 10/2021

Suunnittelualueen viherympäristön kehittämistä kerättiin syksyllä 2021 kuntalaisten mielipiteitä alustavalla puistosuunnitelmalla. Rantapuiston alueen kehittämistä kerättiin mielipiteitä nettikyselyllä (20.10. – 1.11.2021) sekä Veturi talleilla pidetyssä kuntalaistilaisuudessa (20.10.2021). Nettikyselyyn saatiin vastauksia 127 kpl. Monissa kommentteissa nousi esille Rantapuiston kehittäminen tapahtuma-alueena. Kommenttien perusteella puistosta halutaan avara hyvin hoidettu puistoalue istutuksineen ja oleskelualueineen. Alueelle toivottiin myös rantakahvilaa sekä pienialaisia aktiviteettejä kuten minigolfkenttää.



PUISTOLUONNOS
Lampolahti/Toikanniemi

Kuva 31. Alustava puistosuunnitelma, jolla kerättiin kuntalaisten mielipiteitä puistoalueen kehittämiseksi syksyllä 2021.



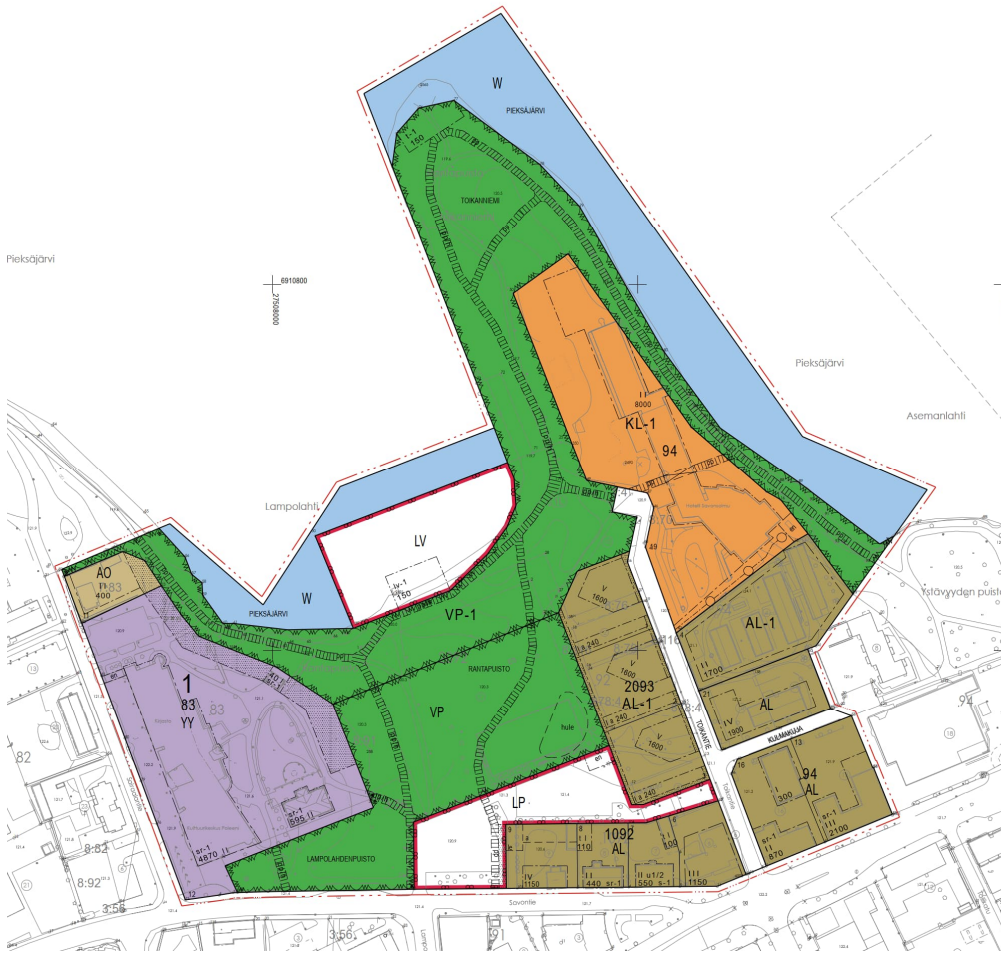
Kuva 32. Havainnekuva Rantapuiston alueesta (alustava puistosuunnitelma 2021)

Alustavan puistosuunnitelman ja kuntalaiskyselyn perusteella kaavaehdotukseen lisättiin Toikanniemeen rakennusala alueen virkistyspalveluita palvelevan pienialaisen rakennuksen tai rakennelman rakentamiseen. Kerrostalomassat on osoitettu neljännessä kaavaehdotuksessa Toikantien varteen, jolloin vanhan kaupungintalon (Pertinkuja 1) alue vapautuu puistoalueeksi ja erilaisten tapahtumien käyttöön.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus, rakenne

Asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092 ja 2093 sekä katu-, pysäköinti-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta. Kaava-alueen ytimen muodostava Toikantien ja Savontien varsille sijoittuvat asuin- ja liikerakennusten korttelit. Savontieltä Pieksänjärven rantaan ulottuva ja Toikanniemen sekä yleensäkin koko kaava-alueen rannat kiertävä puistoalue yhdistää kaava-alueen Pieksänjärven rantojen laajempaan viheralueverkkoon ja ulkoilureitistöön. Puistoalueen länsipuolella kaava-alueen länsireunassa sijaitseva suuri kulttuuritoimintojen korttelialue ja Toikanniemessä kaava-alueen itäreunalla sijaitseva hotelli säilyvät kaavassa nykyisissä toimintatarkoituksissaan ja sijainneillaan. Kaavaratkaisun perusteluna on kaupungin poliittinen tahtotila vanhan huonokuntoisen ja tyhjilleen jääneen kaupungintalon purkamisesta ja uuden, kaupunkikuvaltaan korkeatasoisen asuinkerrostalotuotannon, liikerakentamisen sekä palvelurakentamisen toteutumisen mahdollistamisesta Toikantien varteen. Kaavaratkaisu tukee Lampolahden- ja rantapuiston alueen käyttöä tapahtuma-alueena ja puistoalueen kehittämistä erilaisiin virkistystoimintoihin.



Kuva 33. Kaavaehdotus (4. ehdotus, 2.6.2022)



Kuva 34. Havainnekuva kaavaehdotus (4. ehdotus, 2.6.2022)

5.2 Tarkempi kuvaus (käyttötarkoitukset, määräykset)

Koko kaava-aluetta koskevat asiat

Kaava-aluetta kokonaisuudessaan koskevat seuraavat yleismääräykset:

"Alueelle toteutettavien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen. Mahdollisten piha- ja talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.

Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Korttelissa 1092 rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään + 134,5 (N2000).

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

- 1 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 85 k-m² majoituspalveluiden tilaa
- 1 ap / 125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap / 6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB."

Kortteli 83

Kaava-alueen länsiosassa korttelin 83 kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue säilyy käyttötarkoitukseltaan entisellään (YY), mutta korttelialueen rajausta tarkistetaan hieman voimassa olevasta asemakaavasta: korttelialuetta laajennetaan hieman etelään siten, että vanhan kaupungintalon kiinteistön huoltoliikenne mahtuu kulkemaan rakennuksen eteläpuolitse. Korttelialueen rakennukset suojellaan asemakaavalla – aiemmin suojeltujen kohteiden lisäksi siis myös kulttuurikeskus Poleenin rakennus. Suojelumerkinnän Sr-1 määräys kuuluu:

"Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään."

Korttelin 83 pohjoisosaan sijoittuu yksittäinen pientalo, jonka tontin käyttötarkoitus muutetaan aiemmasta omakoti-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueesta (poistuvan kaavan AOR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muilta osin tontilla voimassa olevan kaavan merkinnät ja määräykset (kerrosluku, rakennusala, rakennusoikeus, korttelin numero, tontin numero) siirretään sellaisenaan uuteen kaavaan.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset.

Kortteli 94

Korttelin 94 tontti 19 osoitetaan käyttötarkoituksimerkinnällä KL-1 liikerakennusten korttelialueeksi majoituspalvelurakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa (pienessä määrin) myös liike- ja myymälätilaa. Tontilla sijaitsee hotelli Savonsolmu. Hotellille osoitetaan rakennusalan laajennus mahdollista laajennusta varten. Hotellitontin poikki ja rakennukseen osoitetun aukon kautta kulkeva sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen kulkuyhteyden merkintä osoitetaan myös uuteen kaavaan, sillä yhteys on toteutunut ja olemassa. Tontin pysäköinti hoidetaan omalla tontilla.

Aiemmin sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) osoitetun tontin 94-4 käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi (AL-1). AL-1 -merkinnän osoittamalla korttelialueilla kerrosalasta on vähintään 50 % käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina. Tontin pysäköinti hoidetaan omalla tontilla.

Tämän tontin eteläpuolella yhdistetään tontit 94-10 ja 94-11 yhdeksi uudeksi tontiksi 94-21, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan tällä asemakaavalla pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Uudelle tontille myönnetään rakennusoikeutta 1900 kem² ja kerrosluku nostetaan neljään (IV). Tontin pysäköinti hoidetaan omalla tontilla.

Tonteilla 94-13 ja 94-16 suojellaan Keskuskadun varressa sijaitsevat tonttien päärakennukset. Tontilla 94-13 huomioidaan aiemmin toteutettu ravintolan terassi osoittamalla se kaavassa rakennusosalalla. Tontin 94-16 takaosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus jo toteutuneen yksikerroksisen rakennuksen mukaisesti.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset. Tonttien pysäköinti hoidetaan omilla tonteilla.

Kortteli 1092

Korttelin 1092 tontille 6 osoitetaan rakennusala ja -oikeus aiemman kaavan mukaisesti. Korttelin eteläreunan muilla, Savontien varressa sijaitsevilla tonteilla kaksi kolmesta katu- ja kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi ja arvokkaaksi todetusta rakennuksesta suojellaan.

Kiinteistön 1092-7 rakennus suojellaan. Suojelumerkintänä on s-1, jonka määräys kuuluu:

"Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteen kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennuksen korjauksissa huomioidaan sen alkuperäiset tyypilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mikäli rakennus joudutaan korvaamaan uudella, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoittelu, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunajaotus huomioiden kuitenkin rakennusajankohta."

Tonttia koskeva kerrosluku muutetaan II:sta IIu^{1/2}:een ja rakennusoikeutta lisätään vastaavasti (uusi rakennusoikeus 550), jotta mahdollistetaan nykyisen rakennuksen ullakkokerroksen ottaminen asuinkäyttöön. Piha-alueelle osoitetaan rakennusala nykyiselle 100 kem² laajuiselle yksikerroksiselle talousrakennukselle. Tontin rakennusoikeus on siis yhteensä 650 kem².

Kiinteistön 1092-8 suojeltavan rakennuksen kerrosluku (II), rakennusala ja -oikeus (440) on osoitettu toteutuneen rakennuksen mukaisina. Lisäksi tontille saa toteuttaa 110 kem² laajuisen yksikerroksisen piharakennuksen, jolloin rakennusoikeutta on tontilla yhteensä saman verran kuin poistuvassa kaavassa, 550 kem². Suojelumerkintänä on sr-1, jonka määräys kuuluu:

"Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään."

Kiinteistön 1092-9 kohdalla osoitetaan Savontien varteen 1150 kem² rakennusoikeus IV-kerroksiselle rakennukselle. Tontin takaosaan osoitetaan ohjeellisina alueina auton säilytyspaikan alue sekä leikki- ja oleskelualue.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset. Myös tässä korttelissa tapahtuu pysäköinti omilla tonteilla.

Kortteli 2093

Kortteli 2093 osoitetaan asuin- sekä liikerakennusten korttelialueeksi (AL-1). Kortteli muodostuu kolmesta tontista, joille kullekin osoitetaan rakennusoikeutta 1600 kem² viisikerroksisen kerrostalon rakentamiseen. Kerrosalasta on vähintään 50 % käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina. Korttelissa pysäköinti tapahtuu omilla tonteilla, tonttien eteläosiin on osoitettu rakennusalat (240 kem²) autojen säilytyspaikoille kirjaintunnuksella "a".

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset.

Venevalkama, puisto ja katualueet sekä yleiset pysäköintialueet

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan sekä nykyistä (tämän kaavan hyväksytyksi tullessa poistuvaa) asemakaavaa että kaavan luonnosvaiheessa esitettyä aluerajausta pienemmäksi ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen. Pienvenesataman tai venevalkaman huoltoajo mahdollistetaan Toikantieltä puistoalueen kautta (puistoalueen kulkureitille osoitettu huoltoajon salliva merkintä pp/h).

Pertinkuja poistuu katualueena. Katualueet liitetään osaksi tontteja ja yleistä pysäköintialuetta. Muutoin katualueet pysyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Lampolahden ja Toikanniemen ranta-alueet sekä purettavan kaupungintalon ympäristö Pieksjärven rannasta etelään aina Savontielle asti osoitetaan kaavassa puistoalueeksi (VP, VP-1) kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen.

Alueella on tunnistettu erityisesti huomioitavia luontoarvoja. Merkinnällä VP-1 osoitettuja alueita koskee siksi seuraava määräysteksti:

"Alueen puustoa rannan läheisyydessä tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet ja lepakoiden elinympäristön kannalta riittävä puusto turvataan."

Toikanniemeen on mahdollistettu virkistyspalveluja palveleva pienialainen rakentaminen. Alueen huoltoajo on osoitettu Lampolahden puoleisen puistoalueen kautta (puistoalueen kulkureitille osoitettu huoltoajon salliva merkintä pp/h).

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) säilyy kaavaratkaisussa. LP-alueen rajausta on tarkennettu Pertinkujan alueella ja LP-alueelle on osoitettu rakennusala muuntamolle.

Myös venevalkama, puisto-, katu- ja yleisten pysäköintialueiden toteutusta koskevat osaltaan edellä kuvatut yleismääräykset.

5.3 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
AL	6522	4800	0,74
ALH	11676	8000	0,69
AK	4107	2000	0,49
AOR	1158	400	0,35
K	2257	2100	0,93
TP	2234	1400	0,63
Y	10000	6000	0,60
YS	4221	1700	0,40
YY	13913	5650	0,41
P, PI (puisto)	23929	-	-
LV	8547	-	-
LP	6376	-	-
W	19858	-	-
Katualue	4012	-	-
yht.	118810	32050	0,27

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
AL	21256	15890	0,75
AO	1158	400	0,35
KL	11676	8000	0,69
YY	14349	5505	0,38
VP	39393	150	0,00
LP	4976	-	-
LV	5016	150	0,03
W	17818	-	-
Katualue	3168	-	-
yht.	118810	30095	0,25

Asemakaavalla suojellaan seitsemän rakennusta, joista kaksi on ollut jo ennestään asemakaavalla suojeltuja. Suojeltavien kohteiden yhteenlaskettu kerrosala on 9465 k-m².

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 150 uutta asukasta, mikäli AL-korttelialueiden rakennukset toteutuvat kokonaan tai lähes kokonaan asuinrakennuksina.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu ei toteutuessaan varsinaisesti muuta Pieksämäen ydinkeskustan yhdyskuntarakennetta, sillä alue on ennestään rakentunutta keskusta-alueetta ja rakennusoikeuskin pysyy kaavassa lähes entisellään. Kaava mahdollistaa kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämisen Savontien ja Toikantien ympäristössä kaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Uutta rakentamista sijoittuu Toikantien varteen erinomaisten maisemien, palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle. Purettavan kaupungintalon alue liittyy osaksi Rantapuistoa julkisena viheralueena kaikkien kuntalaisten käytössä.

Rakentamisen sijoittamisessa ja mittakaavassa on otettu huomioon uuden rakentamisen sovittuminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön ja arvokkaaseen rakennusperintöön. Rakennusten sijainnit osoittavien rakennusalarajausten ja toteutuvia volyymejä rajaavien rakennusoikeuksien määrän ja suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi on kaavan yleismääräyksissä annettu yleispiirteisiä määräyksiä rakennusten kaupunkikuvallista tai arkkitehtonista laatua koskien: rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen.

Vanha kaupungintalo piharakennuksineen, Poleeni sekä kaksi Savontien ja kaksi Keskuskadun varressa sijaitsevista rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetuista rakennuksista suojellaan.

Näkymät Savontieltä Rantapuistoon ja Pieksäjärvelle avautuvat entistä paremmin, kun vanhan kaupungintalo poistuu kaupunkikuvasta. Alueen sisäiset ja ydinkeskustan suuntaan johtavat kevyen liikenteen yhteydet toteutuvat Toikantien ja Lampolahdenkadun sekä puistoalueiden välisten jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta.

5.5 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tiivistyvän ja toiminnoiltaan monipuolisen keskusta-alueen tavoitetta mahdollistamalla uusien asukkaiden sijoittumisen toiminnallisesti ja saavutettavuuden kannalta hyvin keskeiselle sijainnille Pieksämäen yhdyskuntarakenteessa. Pienimittakaavainen liiketilojenkin mahdollistaminen asuin- ja liikerakentamisen tonteilla, hotellin uudistamisen ja laajentamisen mahdollistaminen ja rannan kehittäminen venevalkaman ja Toikanniemen yhteyteen osoitetuilla rakennusoikeuksilla toteuttaa tavoitetta alueen kehittämisestä palveluiltaan monipuoliseksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Kaupunkikuvan laadukkuuden tavoitteen toteutuminen todennetaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa, mutta kaavan yleismääräyksillä ohjataan myös tähän tavoitteeseen.

Rannassa kulkeva ekologisenä yhteytenäkin toimiva virkistys- ja ulkoilureitti on suoraan yleiskaavan mukainen. Kauppatorilta Toikantietä pitkin rantaan osoitettu tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti mahdollistuu, mutta tarkemmat kehittämistoimet toteutuvat toki tarkemmin katutilojen tarkemman suunnittelun ja jäsentelyn yhteydessä.

Suunnittelualueen eteläosa on osa Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu viisi suojeltavaksi rakennukseksi esitettyä kohdetta, jotka kaikki tällä asemakaavalla suojellaan.

5.6 Kaavaratkaisun vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu tuo toteutuessaan n. 150 uutta asukasta aiemmin pääasiassa julkisessa käytössä olleeseen ympäristöön (Pertinkuja/Toikantie) tarjoten siten asumisen mahdollisuuksia erinomaisella sijainnilla kaupungin keskustan palveluiden ja parhaiden liikenneyhteyksien äärellä.

Ranta-alueiden säilyessä viheralueina ja virkistyskäytössä jää kaavam muutoksen vaikutus lähiympäristön asukkaiden elinoloihin pieneksi. Purettavan kaupungintalon alueen liittäminen osaksi Rantapuistoa lisää virkistysalueiden määrää ydinkeskustan alueella. Alueen painoarvo virkistyskäytössä ja erilaisten tapahtumien tapahtumapaikka kasvaneen jatkossa.

5.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Toteutusaikana purku- ja rakennustöistä aiheutuu maansiirtoja, joilla on osaltaan vaikutusta maaperään, sekä liikennettä, jolla on vaikutusta pienhiukkas- ja hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmaan ja ilmastoon. Hulevesien hallinnalla voidaan ehkäistä rakentamisesta johtuvat vaikutukset vesistöön.

Kaavamuuotos mahdollistaa asumisen ja liiketoiminnan kaupungin keskeisimmällä paikalla, jossa palvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen ja josta on edelleen hyvät joukkoliikenneyhteydet niin kaupungin sisällä kuin muihin kaupunkeihin. Samoin yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisen tarve on yhdyskuntarakennetta tiivistävässä rakentamisessa vähäisempää kuin neitseellisille alueille sijoittuvassa uudisrakentamisessa. Sekä rakentamisen että käytön aikaisten päästöjen osalta siis ilmastovaikutukset ovat oletettavasti positiivisia verrattuna saman rakentamisen määrän sijoittamiseen toisaalle Pieksämäen alueella.

5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamiselle osoitettava alue laajenee jonkin verran nykytilanteesta, mikä pienentää istutettujen alueiden määrää. Muutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävässä määrin vaikutusta alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Liito-oravien ja lepakoiden kannalta merkittäväksi todetut puustoalueet säilyvät ja Rantapuiston kehittämis- ja hoitotoimien yhteydessä puuston määrää voidaan lisätä myös alueella, jossa kulkuyhteys on nykytilassa todettu katkeavaksi.

5.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne pysyy tiiveydeltään kutakuinkin entisellään. Asukasmäärän lisääntyminen alueella lisää jonkin verran liikennettä, samoin pienvenevalkaman alueen käyttö veneiden kuljetuksineen, mutta kaupungintalon ja muiden poistuvien tai muuttuvien toimintojen aiemmin alueelle tuomien työpaikkojen poistuminen vastaavasti vähentää alueelle kohdistuvaa ja alueella tapahtuvaa liikennettä, joten kokonaisvaikutuksen voidaan olettaa pysyvän tältä osin varsin entisenlaisena.

Lämmitettävän ja julkisen vesi- ja jätehuollon piirissä olevan kerrosalan määrä pysyy lähes ennallaan, mutta rakentamisen paikat siirtyvät ja käyttötarkoituksen muuttuvat asuinpainotteiseen suuntaan, mikä täytyy osaltaan ottaa huomioon kaupungin infrastruktuurin verkostoja ja palveluja mitoitettaessa.

Alueelle toteutuva uusi rakennuskanta tulee olemaan poistuvaa ja säilyvää rakennuskantaa huomattavasti energiatehokkaampaa (vrt. lähes nollaenergiarakentamiseen liittyvät säädökset). Asemakaavan toteutumisen vaikutuksen energian kulutukseen voidaan siis arvioida periaatteessa muodostuvan kulutusta pienentäväksi, ellei sitten ihmisten elintapojen muutos (mm. sähköä kuluttavien laitteiden lisääntyvä käyttö) johdakin puolestaan energiankulutuksen kasvuun. Todennäköisin vaihtoehto pitkällä tähtäimellä on kulutuksen ja päästöjen pieneneminen asteittain EU:n ja valtion asettamien tavoitteiden suuntaisesti.

Rakennusten suuntaamisessa ei ole pyritty erityisesti optimoimaan aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen mahdollisuuksia, mutta kaava mahdollistaa kyllä aurinkopaneelien sijoittamisen rakennusten katoille, julkisivuille ja jossakin määrin jopa piha-alueille. Asiaa tulee tarkastella yksityiskohtaisemmin rakennusten tarkemman suunnittelun ja rakennusluvituksen yhteydessä.

5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen mittakaava noudattaa pääosaltaan Pieksämäen keskusta-alueen tyyppillisen rakentamisen mittakaavaa. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen, kulttuurikeskus Poleeni sekä kaksi Savontien ja kaksi Keskuskadun varressa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Uusia kohteita suojellaan kaavalla siis yhteensä viisi ja ennestään asemakaavalla suojeltujen kohteiden suojelu uudistetaan kahdessa kohteessa. Yhteensä kaavalla osoitetaan näin suojelumerkintä seitsemälle rakennukselle.

Kaavan toteutuminen edellyttää kaupungintalon (Pertinkuja 1) purkamista. Rakennuksen purkutyöt ovat käynnistyneet talvella 2022.

Myös joissakin muissa kortteleissa kaava mahdollistaa rakennuskannan uusiutumisen, mutta ei tällöin kuitenkaan välttämättä edellytä sitä. Suurimmalta osin alueen nykyinen rakennuskanta säilyy ja uudella rakentamisella luodaan sen lisäksi uutta rakennettua ympäristöä, joka sekin muodostaa osansa kulttuuriperintöä ja kaupunkikuvaa.

Kaava mahdollistaa Savontien varteen täydennysrakentamista tontin 1092-9 nykyisen rakennuksen tilalle. Korttelissa 1092 rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään + 134,5 (N2000). Korkeusaseman rajaamisella on pyritty pitämään Sepposen liiketalo hallitsevana rakennusmassana Savontien ja Keskuskadun risteysalueella. Kiinteistöllä 1092-9 sijaitsevaa nykyistä asuin- ja liikerakennusta ei suojella kiinteistön omistajan näkemysten ja poliittisen ohjauksen vuoksi. Rakennuksen arvo on sen tuomassa ajallisessa kerroksellisuudessa kaupunkikuvassa. Rakennuksen arvot ovat paikallisia, joten pakottavaa syytä rakennuksen suojeluun ei ole.

Savontien varressa olet rakennukset ovat tyyliltään ja materiaaleiltaan vaihtelevia, eikä uudelle rakentamiselle siten ole asetettu kaavassa erityisiä materiaali-, julkisivuväri- tms. vaatimuksia, mutta rakentamisen sovittamisessa suojeltujen vanhojen rakennusten tuntumaan on silti noudatettava erityistä varovaisuutta ja tyyliä, ja uudisrakentamisen on Savontien varressa oltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja hillittyä.

5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittymiseen

Keskustan asukasmäärän lisääntyminen tuo keskustaan uusia palveluiden käyttäjiä ja vahvistaa siten alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksia. Hyvä sijainti ja laadukas rakentaminen voi houkuttaa alueelle sijoittumaan myös kokonaan uusia veronmaksajia tai yrityksiä.

Tontin 94-4 käyttötarkoituksen muuttuminen julkisen palvelun painotuksen ilmaisevasta käytöstä YS pääosin yksityistä toimintaa tarkoittavaan asuin- ja liikekäyttöön (AL-1) rajaa laitostyyppisen asuinpalvelun pois korttelialueen käyttömahdollisuuksista ja mahdollistaa samalla alueen toimintojen siirron julkiselta vastuulta (kaupunki) yksityiselle (yksityiset palvelutuottajat, yksityisomisteinen asuminen). Samoin tontin 94-21 käyttötarkoituksen muuttuminen vähentää alueelta työpaikkoja, ellei uusiinkin rakennuksiin sijoitu liike- ja yritysalamien tiloja.

Alueen asukasmäärän lisääntyminen ja kaupunkikuvan kohentuminen sekä mahdollisesti asuin- ja liikerakennusten korttelialueille sijoittuvat pienimittakaavaiset uudet palvelut tukevat alueella jo sijaitsevien kulttuuri-, ravintola- ja hotellipalvelujen olemassaoloa. Myös hotellille osoitettu laajennusmahdollisuus tukee osaltaan elinkeinoelämän toimivuutta ja kilpailukykyä.

5.6.7 Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu kaavoituksen yhteydessä erillistä kustannusarviota tai kaavatalouden tarkastelua investointi- ja tulolaskelmineen. Taloudellisia vaikutuksia voidaan kuitenkin arvioida seuraavasti periaatetasolla: kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja, mutta joutuu vastaavasti kustantamaan alueen uuden infrastruktuurin toteuttamisen. Rakennusten suunnittelu ja toteuttaminen tuovat hetkellisesti sekä suoraan että välillisesti työllisyyttä, josta valtaosa todennäköisesti kohdistuu kaupungin omiin asukkaisiin. Hotellin kunnostaminen entistävällä tavalla ja laajentaminen lisää todennäköisesti sen tunnettuutta ja houkuttelevuutta ja tuo sitä kautta myös muutamia pysyviä uusia työpaikkoja.

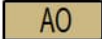
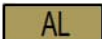
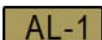
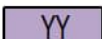


Kaavan toteutumisesta aiheutuvat menot tulevat olemaan suorina (esim. investoinnit katualueen rakentamiseen), mutta tulot tonttien myynnistä tai vuokraamisesta saatavia tuloja lukuun ottamatta vain välillisiä (esim. kehittyvän kaupunkikuvan tai parantuvien palveluiden kautta kasvuun saatavan matkailijavirran kaupunkiin jättämät tuotot, joista osia välittyy kaupungille palvelumaksuina ja verotuloina).

Alueen asukkaiden arvioidaan tuovan kaupunkiin lisää verotuloja vain siinä tapauksessa, että asukkaiden joukossa on muilta paikkakunnilta Pieksämäelle muuttavaa väestöä. Todennäköisintä on kuitenkin, että valtaosa muuttajista on jo ennestään kaupungin asukkaita.

Kaava-alueelle sijoittuva pysäköinti on osoitettu tonteille. Katu-, puisto- ja yleisten pysäköintialueiden osalta rakentamisen ja ylläpidon vastuu on kaupungilla. Kustannuksen suuruus tulee riippumaan voimakkaasti em. alueiden toteutussuunnittelussa valittavista ratkaisuista ja materiaaleista, eikä senkään suuruutta sellaisenaan ja ilman tarkempia suunnitelmia ja laskelmia pystytä tarkemmin arvioimaan.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaan liittyvät seuraavat merkinnot ja määräykset:

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuinrakennusten korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.
	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten. Alueelle saadaan sijoittaa myös liike- ja myymälätilaa.
	Puisto.



Puisto.

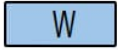
Alueen puustoa rannan läheisyydessä tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet ja lepakoiden elinympäristön kannalta riittävä puusto turvataan.



Venesatama/venevalkama.



Yleinen pysäköintialue.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

2093

Korttelin numero.

12

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

PIEKSÄJÄRV

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1150

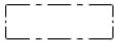
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

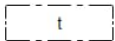
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II u1/2

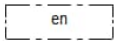
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



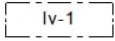
Rakennusala.



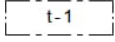
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



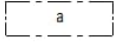
Energiahuollolle varattu alueen osa.



Alueen osa, jolle saa rakentaa alueen virkistys- tai ravintolapalveluita tai venesataman toimintaa palvelevan pienialaisen rakennuksen tai rakennelman. Rakentaminen tulee sopeuttaa ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan maisemaan ja miljööseen.



Alueen osa, jolle saa rakentaa alueen virkistyspalveluita palvelevan pienialaisen rakennuksen tai rakennelman. Rakentaminen tulee sopeuttaa ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan maisemaan ja miljööseen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



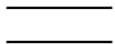
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



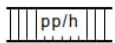
Istutettava alueen osa.



Katu.



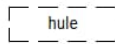
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



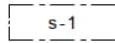
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



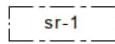
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.



Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteen kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennuksen korjauksissa huomioidaan sen alkuperäiset tyyppilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommitelu. Mikäli rakennus joudutaan korvaamaan uudella, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoitelu, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunajaotus, huomioiden kuitenkin rakennusajankohta.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle toteutettavien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen. Mahdollisten piha- ja talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.

Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsennitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Korttelissa 1092 rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään + 134,5 (N200)

Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap/85 k-m² majoituspalveluiden tilaa
- 1 ap/125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap/6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

5.8 Nimistö

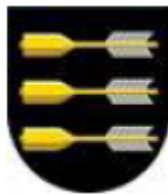
Kaavalla ei synny uutta nimistöä. Pertinkuja poistuu katunimenä.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.

Kaava-alueen kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että Toikantien varten osoitettu kolmen uuden rakennuksen ryhmä toteutuu niin ajallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin mahdollisimman yhtenäisenä. Mikäli tontteja ei rakenneta samojen piirustusten mukaisena kolmen identtisen rakennuksen ryhmänä, tulee kaupungin tontinluovutusehdoin ja muun ohjauksen keinoin varmistaa toteutuvien rakennusten mittakaavan, massoittelun ja kaupunkikuvallisen ilmeen yhdenmukaisuus.

Kaavalla alueelle myönnettävä rakennusoikeus tulee todennäköisesti toteutumaan täysimääräisenä vasta pitkän ajan kuluessa. Kaupunki kiinnittää tonttien luovutusjärjestyksen määrittelyssä ja tontinluovutusehtojen asettamisessa erityistä huomiota siihen, miten alue saadaan säilymään viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta myös niissä vaiheissa, kun kaava on toteutunut vasta osittain.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pertinkujan asemakaavan muutos



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

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

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

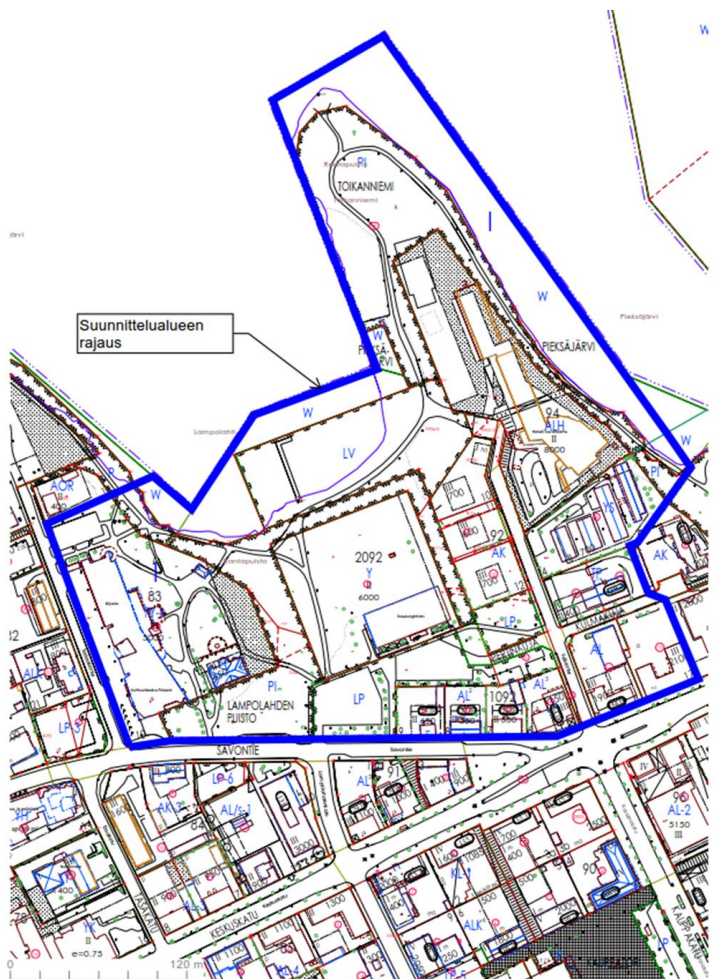
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §).

ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt maanomistaja Pieksämäen kaupunki 17.5.2016. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 25.5.2016 § 35. Alueella on voimassa Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa Pieksäjärven rannalla. Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelit 83, 92, 1092 ja osia korttelista 94 sekä näihin liittyviä katu-, liikenne- ja puistoalueita. Alue rajautuu lännestä Sairaalantiehen, itä ja pohjoispuolella Pieksäjärveen ja etelässä Keskuskatuun ja Savontiehen.



Kuva. Suunnittelu alueen rajaus

KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on tutkia keskustatoimintojen sijoittumista Pertinkujan alueelle. Lähtökohtana on luoda alueelle mahdollisuudet uudelle asuinkerrostalotuotannolle, liikerakentamiselle sekä palvelurakentamiselle. Pieksäjärven rantakaista osoitetaan yleiskaavan mukaisesti yleiseksi puistoalueeksi. Kaavassa huomioidaan osayleiskaavassa osoitetut kulkuyhteystarpeet. Lisäksi kaavassa turvataan aikaisemmin suojeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkitaan muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot.

Maankäytön kehittämiseksi laaditaan maankäyttösopimus yksityisten kiinteistön omistajien / Pieksämäen kaupungin kesken.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytila / Maankäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen ydinkeskustaan Pieksäjärven ja Savontien väliselle alueelle. Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu 1920-1990 valmistuneista rakennuksista. Toikantien ja kaupungintalon välissä sijainneet vanhat asuinkerrostalot on purettu ja tonttialueet tasattu. Osa tyhjästä tonteista toimii nykyisin Hotelli Savon solmun pysäköintialueena. Hotelli Savon solmu sijaitsee korttelin 94 pohjoisosassa Toikanniemessä ja sen eteläpuolella on 1970-luvulla rakennettuja rivitaloja vanhusten palveluasumiseen. Kulmakujan, Keskuskadun ja Savontien varsille kaava-alueella sijoittuvat rakennukset ovat asuin- ja liiketoimintakäytössä. Sairaalantien ja Savontien kulmauksessa sijaitsee kulttuurikeskus Poleeni sekä nykyisin ravintolakäytössä oleva vanha kaupungintalo. Pertinkujalla sijaitseva kaupungintalo on ollut tyhjillään kesästä 2016 asti sisäilmaongelmista johtuen. Pieksäjärven ranta-alueet ovat puistoa.

Alueen rakennuksista vanha kaupungintalo sekä Keskuskatu 5:ssä sijaitseva entinen Osuusliike Savonseudun talo ovat asemakaavalla suojeltuja.



Kuva. Kulttuurikeskus Poleeni, vanha kaupungintalo sekä tyhjillään oleva kaupungintalo. Kaupungintalon ja Pieksäjärven välinen puisto on avoin.



Kuva. Savon Solmu sekä eteläpuolella sijaitsevat vanhusten palvelutalot



Kuva. Savontien, Keskukadun ja Kulmakujan alueen asuin- ja liikerakennuksia.

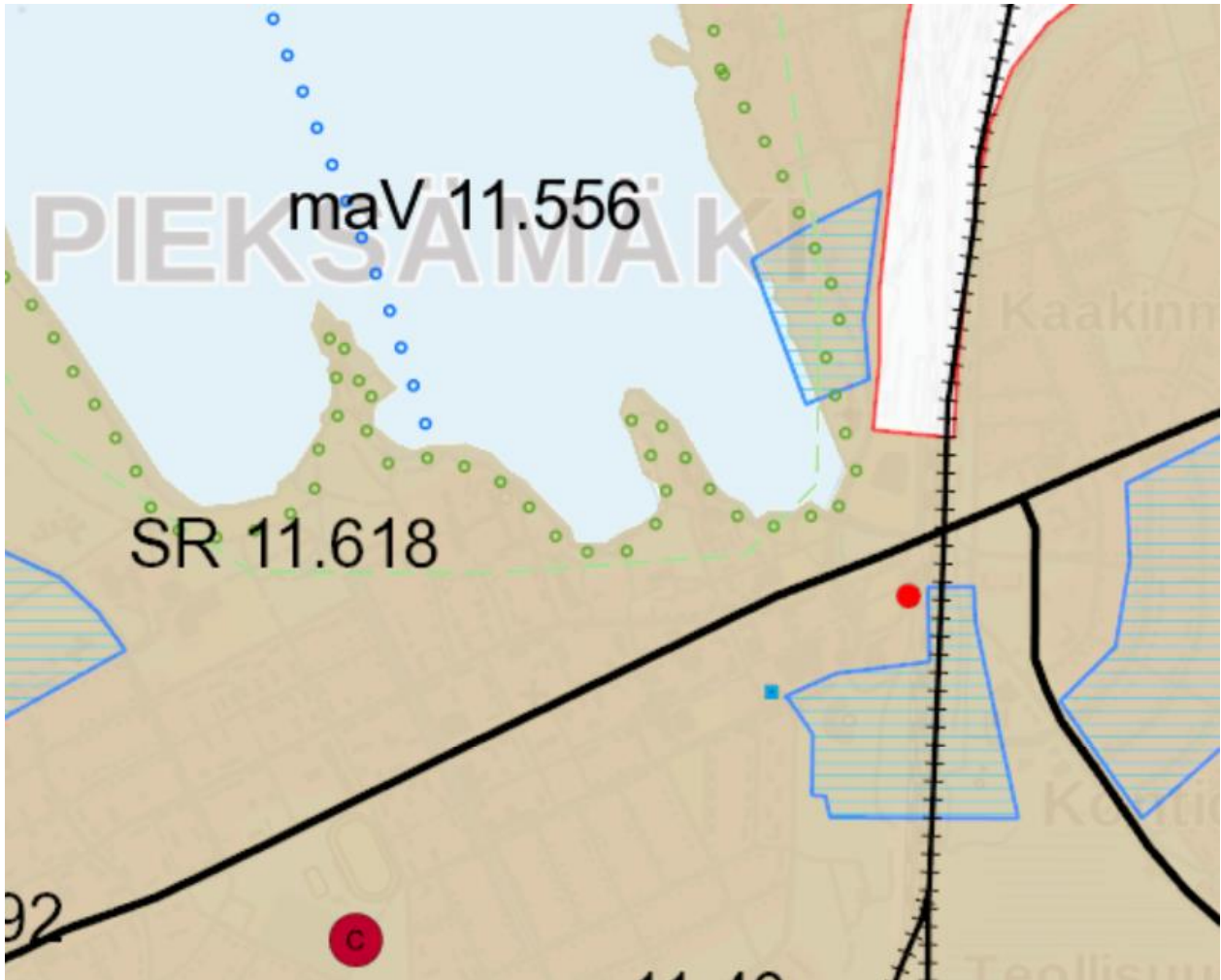
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava. Kaava on laadittu koko Etelä-Savon maakunnan alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyypppejä. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarauksen osalta välillä Lahti-Heinola-Mikkeli. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon maakuntakaavan 4. lokakuuta 2010. Kaava astui samalla voimaan. 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 tämän asemakaavan kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A 11.1 Pieksämäen keskustaajama
- Keskustatoimintojen alue (kohdemerkintä) / c 11.40 Pieksämäen ydinkeskusta
- Viheryhteystarve, ohjeellinen
- Retkeilyreitti, ohjeellinen
- Ent. KOP:n talo / kulttuuriympäristökohde (maakunnallinen)

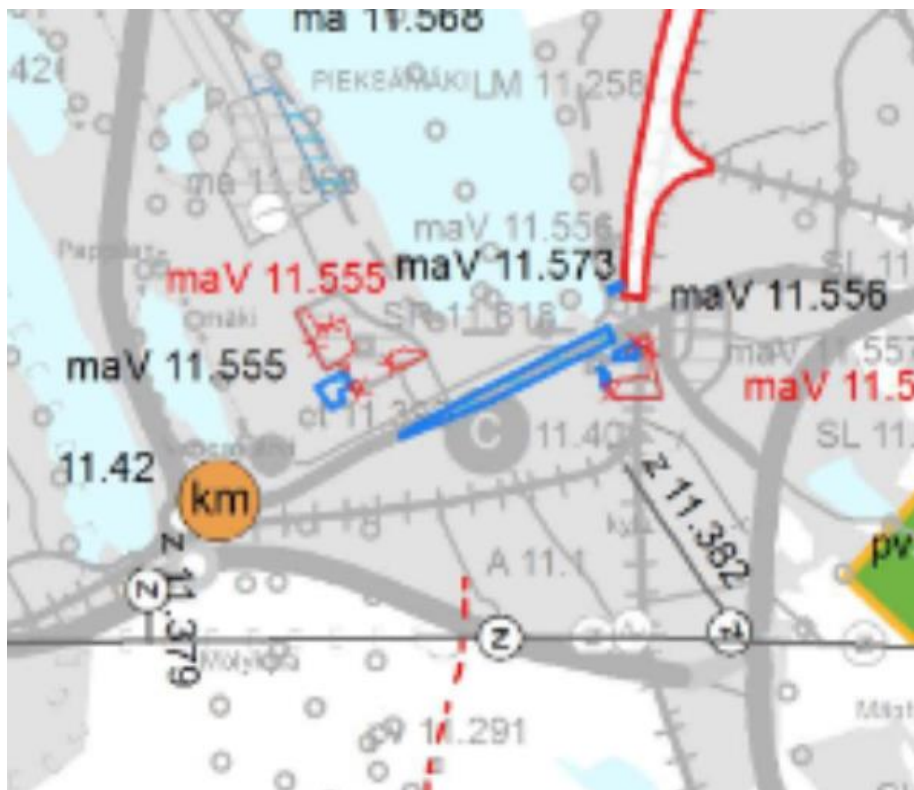


Kuva. ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Etelä-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 12.12.2016 Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan. Keskeisin päivittämisen kohde oli luonnonvarojen kestävä käyttö. Kaavaprosessissa tutkittiin mm. turvetuotannon ja vesistöjen virkistyskäytön yhteensovittamista. Luonnonvarojen kestävä käytön lisäksi maakuntakaavan päivitystarpeita oli ilmennyt arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemien merkinnöissä, luonnonsuojelualueiden toteuttamistilanteessa, kehittämisperiaatemarkinnöissä sekä mm. yksittäisissä matkailu- ja virkistysmerkinnöissä.

2. vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Pieksämäen keskustatu / MaV 11.573, valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (VN päätös 2009)



Kuva. ote 12.12.2016 hyväksytystä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava



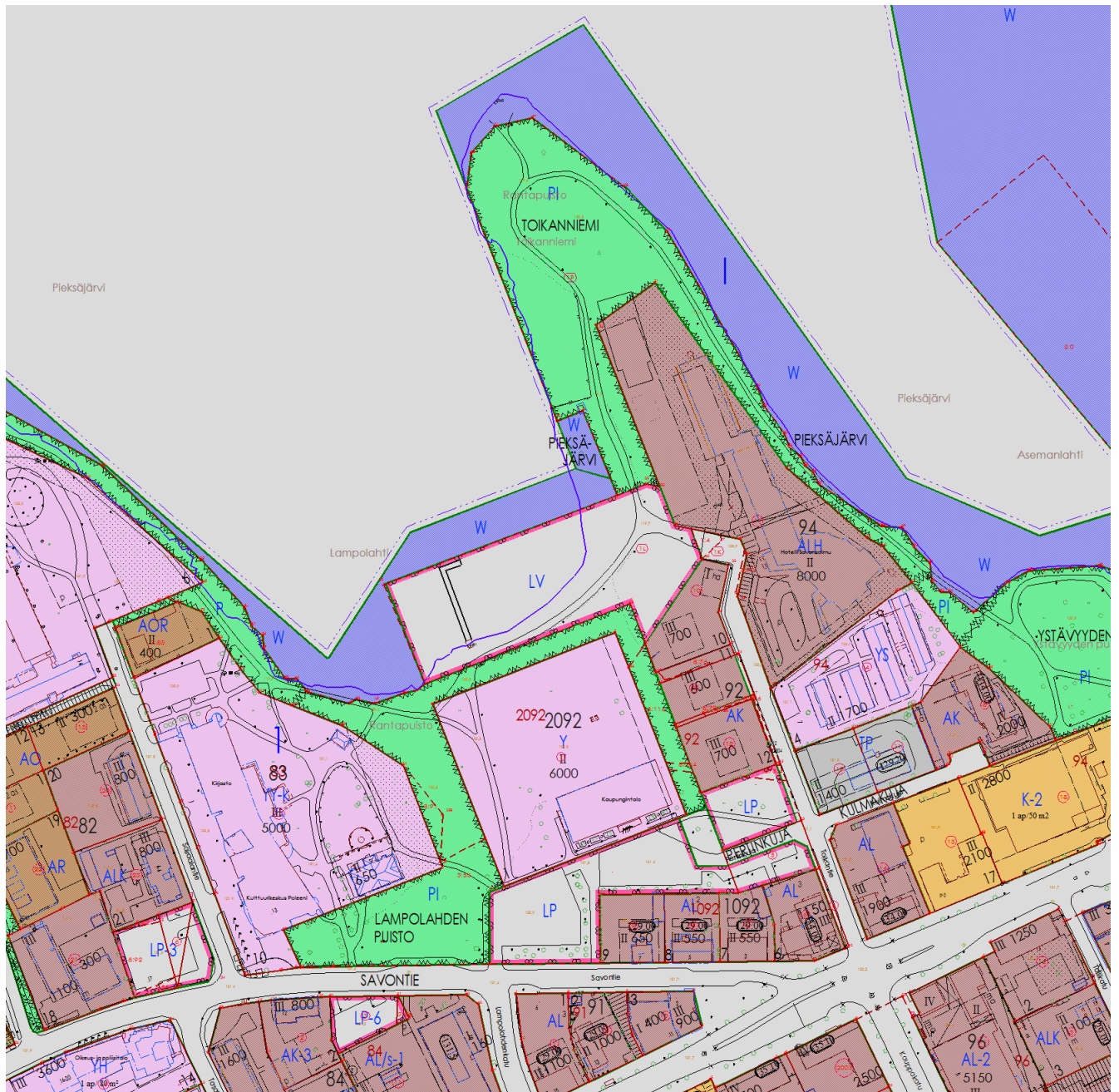
Kuva. ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava. Kaava on hyväksytty 25.1.2016 kaupunginvaltuustossa. Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:

- Keskustatoimintojen alue. / C
- Lähivirkistysalue. Alue toimii ekologisena yhteytenä. Alueella sallitaan olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja ko. pihapiireissä tapahtuva vähäinen täydentävä rakentaminen. Liito-oravan rannan myötäinen kulkuyhteys tulee turvata säilyttämällä tai istuttamalla riittävästi puustoa, niin että puustoinen latvusyhteys säilyy / VL-1
- Keskustatoiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue. Aluetta kehitetään sekä palveluitaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Rasterimerkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston vahvistamat valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön rajaukset. Aluetta koskeissa suunnitelmissa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät ja asemakaavalliset periaatteet. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueella tehtäviä muutos- ja korjaustöitä.
- Suojeltava rakennus. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkimiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu. Suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla. Yleiskaavan suojelumääräys ohjaa asemakaavojen muutoksia. Asemakaava-alueen ulkopuolella suojelutavoitteet voidaan toteuttaa erillispäätöksin. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksessa esitettävään kohdeluetteloon.
 - sr-10 / Ent. Keski-Savon Osuusliike
 - sr-11 / Ent. POK:n talo
 - sr-12 / Ent. KOP:n talo
 - sr-15a / Vanha Kaupungintalo, päärakennus
 - sr-15b / Vanha Kaupungintalo, piharakennus
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen maankäytössä on suositeltavaa huomioida lepakon ruokailualueina tai siirtymäreitteinä toimivat alueet. Selvityksiä tulee tarvittaessa tarkentaa asemakaavavaiheessa.
- Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen.
- Kevyen liikenteen reitti. Sijainti ohjeellinen.

Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan ennestään asemakaavoitettua aluetta. Voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1937–1998. Alueelle on osoitettu liike- ja asuinkerrostalojen, asuinkerrostalojen korttelialueita. Kortteleita on osoitettu myös yleisten rakennusten, pienteollisuusrakennusten, majoitustoimintaa palvelevien rakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten käyttöön. Pieksjärven rannassa sekä korttelialueiden väleissä on puistoalueita, venevalkama sekä pysäköintialueita. Asemakaavat eivät ole täysin toteutuneet varsinkaan Toikantien varressa.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta

Käytettävissä olevat selvitykset

- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2015)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluserivitys, FCG, 26.11.2010

Laadittavat selvitykset

Kaavatyössä pyritään hyödyntämään jo laaditut selvitykset ja tarpeen vaatiessa laaditaan lisäselvityksiä. Kaava-alueella koskien on laadittu seuraavat lisäselvitykset:

- Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (FCG, 2016)
- Pieksämäen Tahiniemen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro 2016)
- Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys (FCG 2016)

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

TAVOITTEET

Alustavat tavoitteet

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Pieksäjärven ja Savontien välisen alueen kaupunkikuvaa ja toimintoja. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitalin ympäristön asemakaavan muutos sekä keskustan eteläosien osayleiskaavatyö.

Suunnittelualueella tavoitteena on muuttaa Pertinkujan ympäristöä asumisen ja liiketoiminnan tarpeisiin. Savontien varressa oleville asuin-liikerakennuspaikoille tutkitaan lisärakentamismahdollisuuksia sekä selvitetään Pieksäjärven rantaan jätettävän puistokaistan kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on suunnitella liikkumisen, viihtyisyyden ja toimintojen kannalta hyvää kaupunkiympäristöä, joka palvelee sekä asumista, liikelämää että virkistyskäyttöä.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Pieksämäen keskuskatu (RKY 2009) sijoittuu osittain suunnittelualueelle. Yhtenä kaavatyön keskeisenä tavoitteena onkin turvata rakennusperintöön liittyvien arvojen säilyminen sekä uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Kulttuuriperinnön vaalimisen lisäksi kaavatyön laadullisia tavoitteita ovat kaupunkirakenteen eheyttäminen korkeatasoisella arkkitehtuurilla sekä elinympäristön viihtyisyyden, terveellisyys ja turvallisuuden parantaminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajalalueina.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

Vaikutusalue

Pieksämäen keskustan maankäytön ja rakentamisen kehityksellä on vaikutuksia sekä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä että myös laajemmin koko kaupunkia koskevana. Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään tunnistamaan ja selvittämään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi

Kaavoitukseen sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. MRL 9§:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavoituksen ajan osana prosessia. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttömahdollisuudet.

Vaikutukset liikenteeseen

- ajoneuvoliikenteen järjestäminen, liikennemäärät ja pysäköinti
- kävely ja pyöräily
- liikenneturvallisuus

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

- Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- kaupunki- ja taajamakuva
- rakennettu kulttuuriympäristö

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Alueen identiteetti ja imago
- toiminnallisuus: liikkuminen, palvelut, virkistys, työpaikat
- koettu ympäristö: kulttuuriympäristö, esteettisyys, turvallisuus
- terveys: esim. melu, ilman laatu, pinta- ja pohjavesien laatu.

Muut vaikutukset

- kaavaprosessiin liittyvän vuorovaikutuksen yhteydessä esille tulevat selvitystarpeet

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

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistaja
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja –haltijat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- kaupungin ao. hallintokunnat
 - Pieksämäen nuorisovaltuusto
- valtion viranomaiset
 - Museovirasto
 - Savonlinnan maakuntamuseo
 - Etelä-Savon ELY- keskus
 - Pohjois-Savon ELY- keskus
 - Liikennevirasto
 - Pieksämäen kihlakunnan poliisilaitos
- muut viranomaiset ja yhteisöt
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Etelä-Savon Pelastuslaitos
 - Mikkelin Puhelin Oyj
 - Savon Voima Oyj
 - TeliaSonera Finland Oyj
 - Pieksämäen Vesi Oy
- yhdistykset
 - Pieksämäki-Seura ry
 - Pieksämäen Luonnon Ystävät ry
 - muut yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

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

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

Työn käynnistämävaiheessa 21.3.2017 järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Etelä-Savon ELY-keskuksessa. Muu viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin sekä lausuntopyynnöin.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen käynnistäminen / toukokuu 2016 – huhtikuu 2017

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 25.5.2016 § 35 asemakaavan muuttamisesta Pertinkujan alueella.

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

Osallisilla on mahdollisuus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Etelä-Savon ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi (MRL 62 §).

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

Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki

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

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

Asemakaavan luonnosvaihe / vuodenvaihte 2017-2018

Toimenpiteet:

- selvitykset, vaikutusten arviointi
- työneuvottelut viranomaisten kanssa
- mielipiteet ja ennakkolausunnot
- kaavaluonnos nähtäville
- järjestetään avoimien ovien tiedotus- ja keskustelutilaisuus
- lausunnot ja muistutukset
- viranomaisneuvottelu
- muistutusten ja lausuntojen käsittely

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

Asemakaavan ehdotusvaihe / tammi –maaliskuu 2018

Toimenpiteet:

- vaikutusten arviointien täydentäminen
- työneuvottelut viranomaisten kanssa
- muutokset kaavaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta
- kaavaehdotus nähtäville
- lausunnot ja muistutukset

- viranomaisneuvottelu
- muistutusten ja lausuntojen käsittely
- tarvittaessa tehdään muutoksia kaavaan saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta

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

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

Kaavan hyväksyminen / huhti-toukokuu 2018

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset). Hyväksymispäätös lähetetään Etelä-Savon ELY-keskukselle ja Etelä-Savon maakuntaliitolle. Niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneet, lähetetään kaavan hyväksymisestä tieto.

Kaavan hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä. Nähtäville asettamisesta alkaa 30 päivän valitusajaksi, jolloin kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulo

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

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

Kaavan lähettäminen tiedoksi

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

ASEMAKAAVAN VASTUUTAHOT

Kaavoitusviranomaisen: Pieksämäen kaupunki
Maankäyttö
PL 125
76101 Pieksämäki

Yhteyshenkilöt: Kaavoituspäällikkö
Pekka Häkkinen
p. 044 588 3223
pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

Maankäyttöinsinööri
Anssi Tarkiainen
p. 0400 855 597
anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy
Pakkahuoneenaukio 2 (PL 718)
33101 Tampere

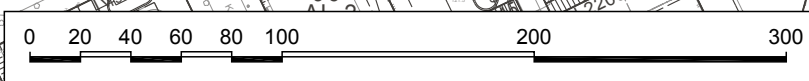
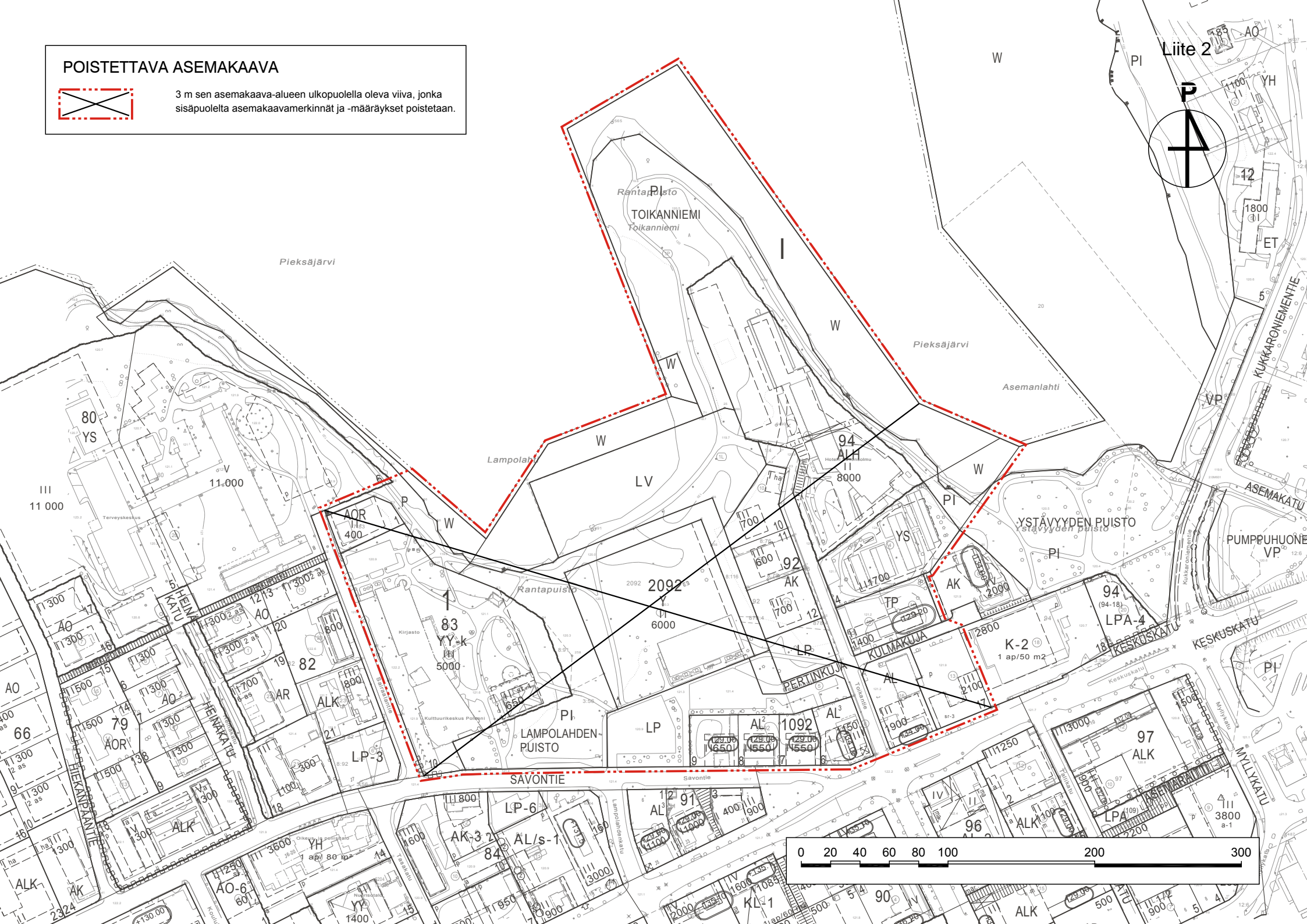
Yhteyshenkilöt: Arkkitehti SAFA Kirsikka Siik
p. 050 324 5527
kirsikka.siik@ramboll.fi

Kaavasuunnittelija Petteri Laamanen
p. 040 169 5429
petteri.laamanen@ramboll.fi

POISTETTAVA ASEMAKAAVA



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.







PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö

Selvitys

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	1
1.1	Työn tausta ja tarkoitus.....	1
1.2	Selvitysalue ja kohteet	1
1.3	Aiemmat inventoinnit	3
1.3.1	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY	3
1.3.2	Maakuntakaavan selvitykset	3
1.3.3	Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2015.....	4
1.4	Inventoinnin menetelmät.....	5
1.5	Arvottaminen	5
2	Tutkimusalue.....	2
2.1	Alueen rakentumisen historia	2
2.1.1	Pieksämäen seudun kehitys keskiajalta 1800-luvulle	2
2.1.2	Rautateiden rakentaminen ja asemanseudun kehitys keskustaksi.....	4
2.1.3	Kauppalan perustaminen ja asemakaavoitus	9
2.1.4	Kaupungistuminen	15
2.2	Kaupunkikuva	18
2.3	Inventoidut kohteet	18
3	Johtopäätökset	19
3.1	Suosituksset.....	19
3.1.1	Suosituksset Savontien ja Keskuskadun varrelle.....	19
3.1.2	Suosituksset julkiset rakennukset kokoavalle puistomaiselle osalle	20
4	Lähteet.....	22

1.12.2016

Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö

1 Johdanto

1.1 Työn tausta ja tarkoitus

Tämä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja kohdeinventoinnit tehdään asemakaavoitusta varten. Selvityksen tavoitteena on tarkentaa aiempia rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä asemakaavatasoisiksi ja määrittää kohteiden suojelutarve. Selvityksen avulla kaavoittaja voi arvioida asemakaavaratkaisun vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Työssä selvitetään tarkastelualueen rakennusten historiaa, ominaispiirteitä, arkkitehtuuria ja arvoja sekä tarkastellaan rakennetun ympäristön erityispiirteitä ja kaupunkikuvaa. Osasta rakennuksista tehdään myös kuvaus rakennusten sisätiloista.

Työn tilaaja on Pieksämäen kaupunki, jota on työtä laadittaessa edustanut kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen. Työn on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:stä arkkitehti SAFA Minttu Kervinen YKS-548 ja laatuvaavana on toiminut arkkitehti SAFA Mari Seppä YKS-505.

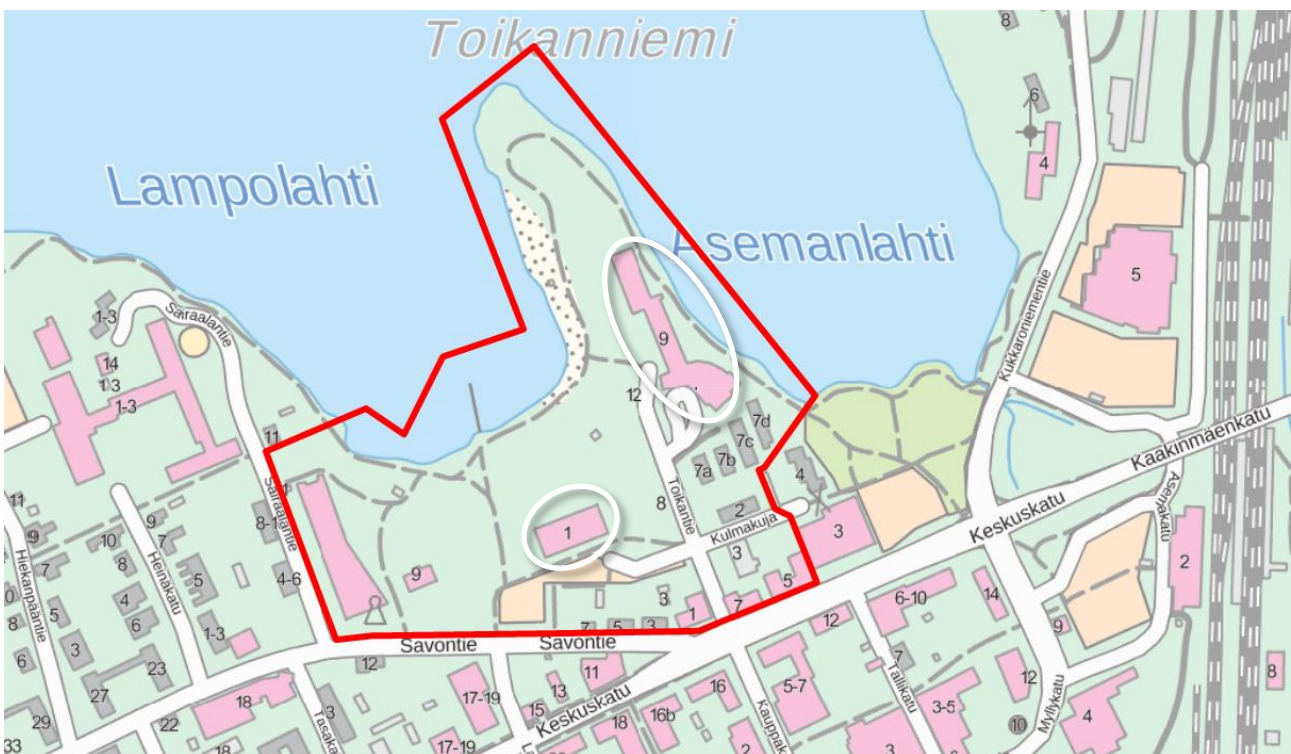
1.2 Selvitysalue ja kohteet

Selvitysalue sijaitsee Pieksämäen keskustassa Pieksänjärven ja Savontien välisellä alueella. Rannan puistomaisessa ympäristössä sijaitsee kulttuurikeskus Poleeni, vanha kaupungintalo, entinen kaupungintalo ja Hotelli Savonsolmu. Savontien ja Keskuskadun varrella on liikerakennuksia. Muu alueen rakennuskanta on asuinrakennuksia.

1.12.2016



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti kaupunkirakenteessa on osoitettu punaisella.



Kuva 2. Selvitysalueen rajaus on osoitettu punaisella ja inventoitavat rakennukset valkoisella.

1.12.2016

1.3 Aiemmat inventoinnit

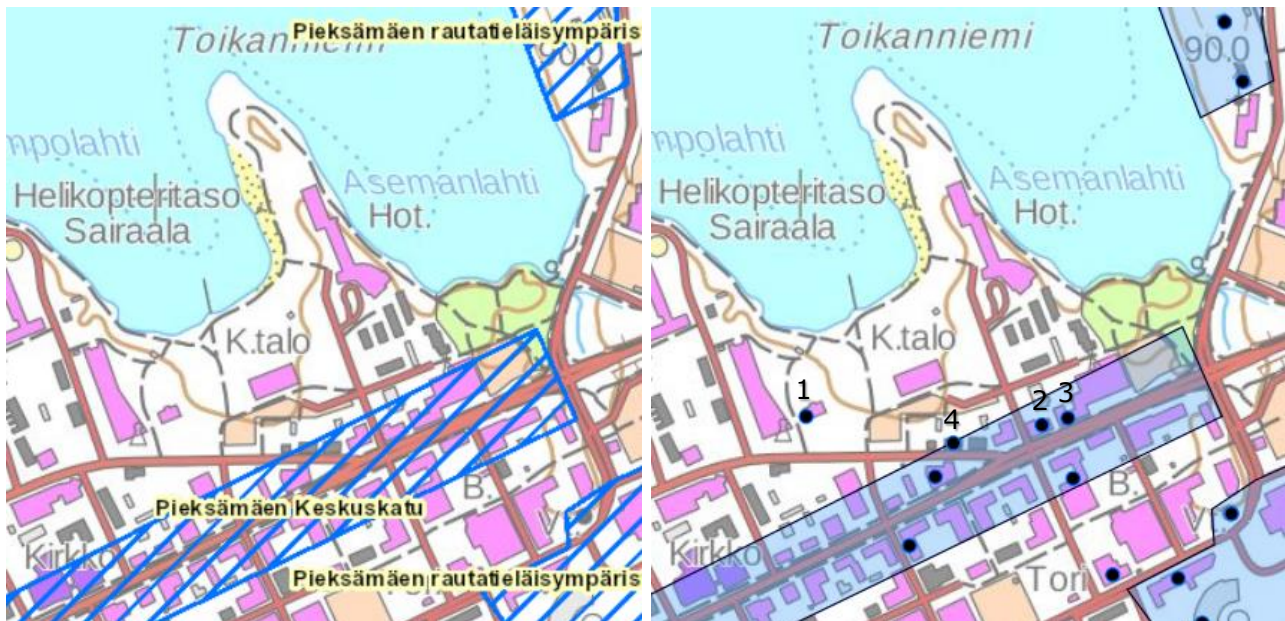
1.3.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Tarkastelualueen eteläreuna kuuluu RKY kohteeseen Pieksämäen keskuskatu. Pieksämäen Keskuskatu on hyvä esimerkki sotien jälkeisestä kaupunkisuunnittelusta ja liikerakentamisesta, jossa tavoitteena on ollut katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme. Keskuskadun vanhin funkkistyylinen rakennuskanta sijoittuu tarkastelualueen eteläreunalle.

1.3.2 Maakuntakaavan selvitykset

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon Maakuntakaavan vuonna 2010. Maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi on luokiteltu seuraavat kohteet tämän selvityksen tarkastelualueelta:

1. Vanha kaupungintalo
2. Keskuskatu 7, entinen POK:n talo
3. Keskuskatu 5, entinen Keski-Savon osuusliike
4. Entinen KOP:n talo



Kuva 3. Vasemmalla RKY-alueen Pieksämäen Keskuskatu rajausta tarkastelualueella. Oikealla Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan kohteet tarkastelualueella ja sen läheisyydessä. Tarkastelualueen maakunnallisesti arvokkaat kohteet on numeroitu.

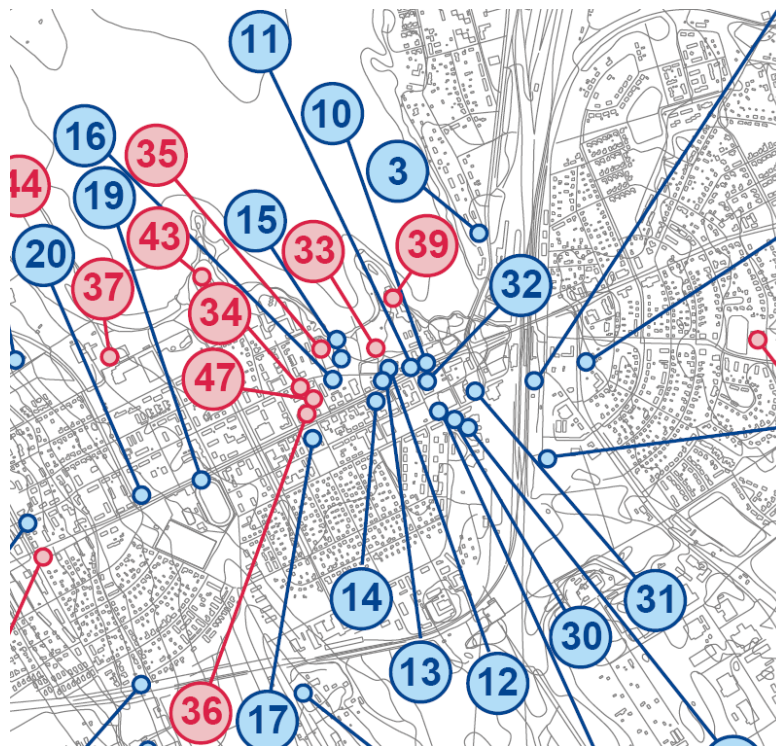
1.12.2016

1.3.3 Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2015

Keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin teki Ramboll Finland Oy:stä Kirsikka Siik ja Maija Kovari. Työn tarkoituksena oli tuoda tietoa alueen kulttuurihistoriasta strategisen kaavan laadinnan taustatiedoksi, täydentää alueella aiemmin maakuntakaavaa ja uusimpia asemakaavoja varten tehtyjä inventointeja uusilla kohdeinventoinneilla ja mahdollistaa siten kulttuurihistorian huomioiminen alueen tulevassa tarkemmassa suunnittelussa ja kehitystyössä.

Tämän selvityksen tarkastelualueelta on inventoitu strategista osayleiskaavaa varten seuraavat kohteet:

- 33. Kaupungintalo
- 35. Poleeni
- 39. Savonsolmu



Kuva 4. Ote Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin 2015 karttaliitteestä rakennuskohteet. Sinisellä osoitettu aiemmin inventoidut kohteet, punaisella uudet kohteet. Tämän selvityksen tarkastelualueella sijaitsevat kohteet nro 10 (ent. Keski-Savon osuusliike), nro 11 (ent. POK:n talo), nro 12 (ent. KOP:n talo), nro 15 (Vanha kaupungintalo), nro 33 (kaupungin talo), nro 35 (Poleeni) ja nro 39 (Savon solmu).

1.12.2016

1.4 Inventoinnin menetelmät

Inventoinnissa on päädytty perinteiseen selvitysraporttimuotoon, koska aiemmat inventoinnit, joita tämä selvitys täydentää, on tuotettu tässä muodossa.

Tarkastelualueeseen tutustuttiin paikanpäällä ja inventoitavat rakennukset tutkittiin myös sisältä. Maastotöiden yhteydessä haastateltiin rakennukset hyvin tuntevia henkilöitä. Työ tehtiin kolmessa vaiheessa:

- lähtötietojen koonti
- analyysi- ja arvottamisvaihe maastokäynteineen sekä
- yhteenvetovaihe

Lähtötietojen kokoamisen jälkeen alueen rakennuskantaan vaikuttaneen kehityshistorian pääpiirteet kuvattiin aiempien inventointien, kirjallisuuden ja karttojen perusteella. Analyysivaiheessa inventointikohteissa käytiin ja ne valokuvattiin sekä ulkoa että sisältä. Maastokäynnin yhteydessä tehtiin haastatteluja.

Arvottamisvaiheessa määriteltiin inventoitavien kohteiden säilyneisyys ja niiden arvot. Analyysin pohjalta määriteltiin niiden suojelutarve ja -tavoitteet.

Yhteenvetovaiheessa koostettiin johtopäätökset ja suositukset jatkosuunnittelun tueksi.

1.5 Arvottaminen

Pieksämäen keskusta on alkanut rakentua nykyiselle paikalleen rautatien myötä 1800-luvun lopulla. Keskustaa on kehitetty useassa vaiheessa 1920-luvulta alkaen. Eri vaiheet ovat toisaalta lisänneet kulttuuriympäristön ajallisia kerroksia, toisaalta jättäneet aiempia kerroksia alleen. Paikoitellen kulttuuriympäristön ajallinen syvyys ja luettavuus ovat kärsineet, vaikka keskustasta löytyy myös hienoja esimerkkejä kulttuuriympäristön vaalimisesta.

Rakennusten ja alueiden vaaliminen ja suojelu ei ole itsetarkoitus; se on keino varmistaa, että nykyaika voi liittyä menneeseen luontevana jatkumona tuhoamatta kaikkea näkyvää historiaa altaan. Siinä missä suuria linjoja ja alueiden arvoja voi parhaiten hallita kunnallisessa päätöksenteossa, yksityisillä ihmisillä on valta omiin valintoihinsa. Toimenpiteille voi aina etsiä vaihtoehtoisia toteutustapoja.

Tässä työssä analysoitiin tarkastelualueen kahden rakennuksen historialliset, rakennushistorialliset ja maisemalliset tekijät ja kohteet arvotettiin eli määriteltiin arvojen kannalta olennaiset ominaisuudet. Numeroitua luokitusta ei tehty, vaan arvot on esitetty sanallisesti.

Aluetta ja rakennuksia tarkasteltiin seuraavin kriteerein:

- tyypillisuus
- kerroksisuus
- monipuolisuus
- harvinaisuus
- sopusuhtaisuus
- symbolimerkitys
- intensiteetti
- avainkohde
- alkuperäisyys, säilyneisyys
- edustavuus
- vaihtelevuus
- opetus- ja tutkimusarvo
- yhtenäisyys

Erityinen painoarvo on ollut intensiteetillä eli kertovuudella.

1.12.2016

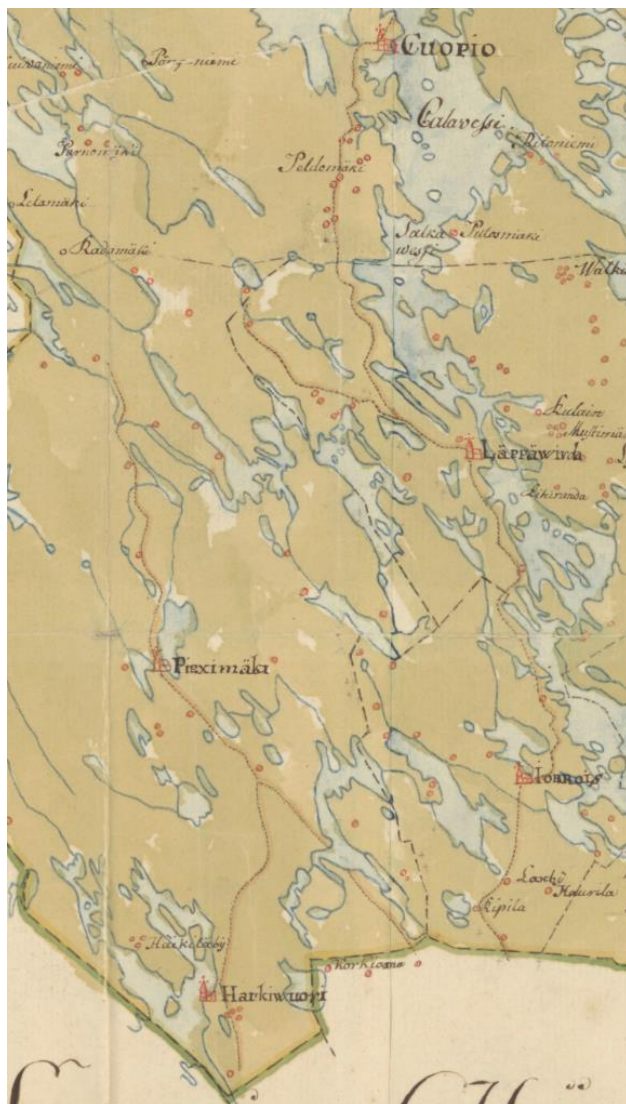
2 Tutkimusalue

2.1 Alueen rakentumisen historia

2.1.1 Pieksämäen seudun kehitys keskiajalta 1800-luvulle

Pysyvä asutus Pieksämäen seudulle on vakiintunut 1500-luvulla. Pieksämäen harjulla, Pieksäjärven lounaispuolella, sijaitsi 1560-luvulla 16 taloa. Alueen talous perustui tällöin kaskiviljelyyn, kalastukseen ja metsästykseseen. Kulkuyhteyksinä käytettiin vesireittejä tieverkoston ollessa puutteellinen. 1500-luvulla Pieksämäelle perustettiin myös oma seurakunta, joka sai ensimmäisen pyhäkkönsä vuonna 1577 kirkonmäelle.

Alueen viljely ja viljelyn mahdollistama asutus perustui kaskeamiseen 1700-luvulle asti. Olosuhteiden takia alueelle ei muodostunut isoja kyliä. Kunnan talous ja väkiluku alkoivat kasvaa isovihan päätyttyä vuonna 1721.



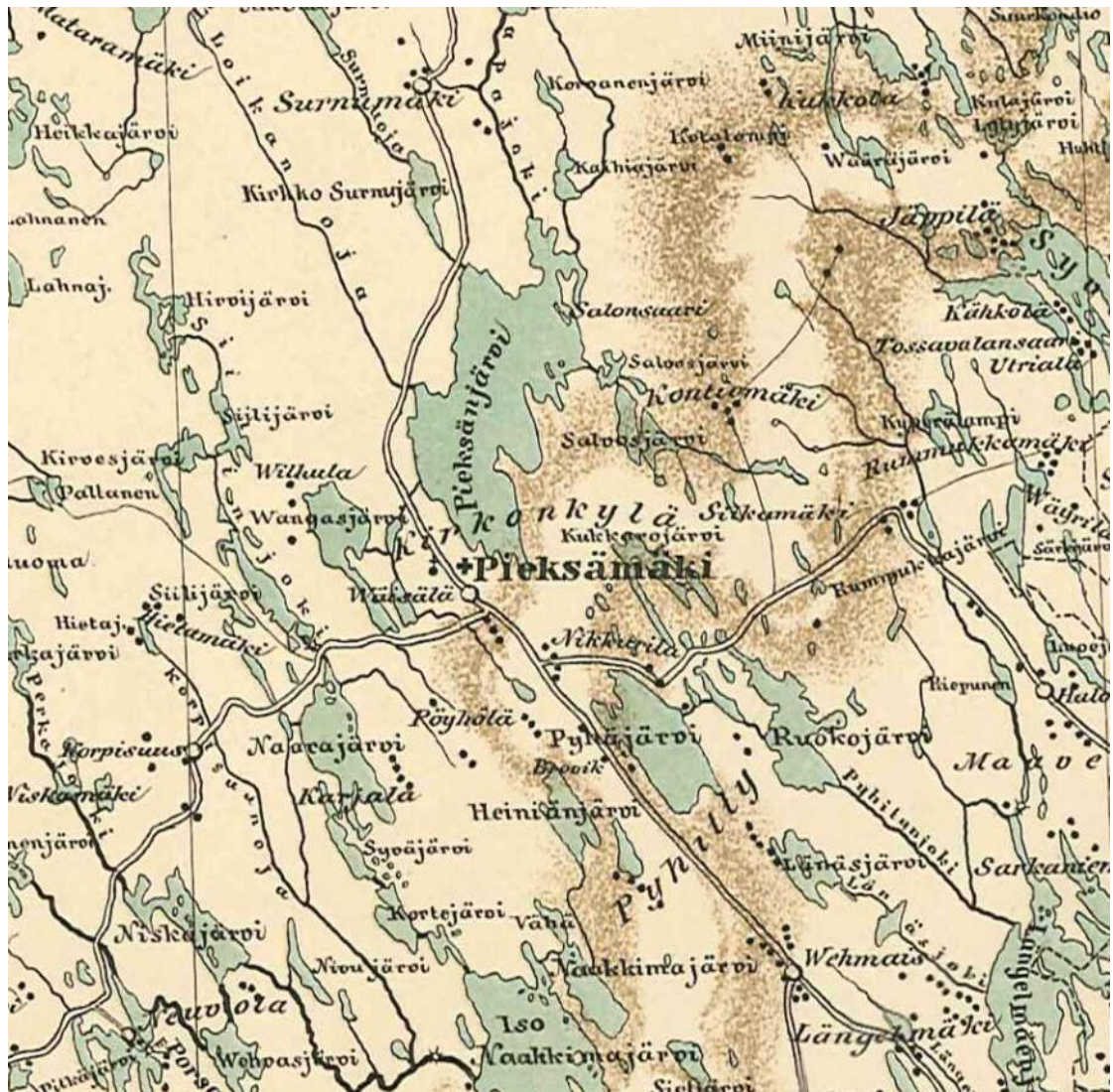
Kuva 5. Ote Kuopion lääninkartasta 1700-luvulta. Karttaan on piirretty Pieksämäelle kirkko. Asutus keskittyy Pieksämäen seudulla etelä-pohjoissuuntaisen tien varteen. Muuten seutu on kartan mukaan asumaton. Kuvälähde: <http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat/laeainin-ja-kihlakunnankartat>

1.12.2016

Vuonna 1753 vihittiin käyttöön uusi kirkko entisen paikalla. Varsinainen kirkonkylä kirkon ympärille kehittyi kuitenkin vasta 1800-luvulla. Kunnallishallinnon erottaminen kirkosta sekä maakaupan ja elinkeinojen vapautumisen myötä kirkonkylä kehittyi varsinaiseksi taajamaksi. Tärkeimmät rakennukset - kirkko, pappila ja koulu – sijaitsivat maisemaa hallitsevalla avaralla peltoharjanteella. Harjanteen alle, ns. Tienristin alueelle keskittyi 1800-luvun lopulla alueen liike-elämä.

Teollisuuden merkitys alueella oli pieni vielä 1800-luvulla. Alueen järvissä ja soissa on paljon rautamalmia ja raudan käsittely on ollut alueella perinteinen käsityöelinkeino. Rautamalmien teollinen työstäminen aloitettiin 1840-luvulla Haapakosken ruukissa. Pääoman puute ja elinkeinoelämän säätely rajoittivat teollisuuden kehitystä alueella.

Alueen maanviljelyyn vaikutti suuresti isojako, jonka yhteydessä maa jaettiin yksityisomistukseen. Tämä vaikeutti kasveamiseen perustunutta viljelyä. Karjatalouden merkitys alkoi kasvaa. Tähän vaikutti myös kasvavan Pietarin läheisyys. Karjataloustuotteita pystyttiin myymään Pietariin.



Kuva 6. Ote Suomen yleiskartasta 1864-1873 (Karta öfver Finland, sektionen E4, 1868). Kuvälähde: <http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat/yleiskartat/suomen-yleiskartta-1864-1873>.

1.12.2016

2.1.2 Rautateiden rakentaminen ja asemanseudun kehitys keskustaksi

Savon rata Kouvolasta Kuopioon avattiin 1889. Poikittaisrata Elisenvaarasta Karjalan radan varrelta Savonlinnan, Pieksämäen ja Jyväskylän kautta Haapamäelle, Pohjanmaan radan varteen, rakennettiin vaihteittain vuosien 1897 ja 1918 välisenä aikana. Ensimmäisenä siitä valmistui Haapamäen ja Jyväskylän välinen osuus 1897, viimeisenä Jyväskylän ja Pieksämäen välinen osuus 1918. Viides Pieksämäeltä erkaneva rataosuus on vuonna 1940 valmistunut Huutokoskelta erkaneva Varkauden kautta Joensuuhun kulkeva rata.

Jo Savon radan valmistuminen merkitsi uuden asutuskeskuksen syntyä Pieksämäellä asemanseudulle. Pieksämäen asukkaat olisivat halunneet radan kulkevan kirkonkylän kautta Pieksäjärven länsipuolelta, mutta ratageometrian takia rata linjattiin järven itäpuolelta. Asema rakennettiin ennestään asumattomalle alueelle parin kilometrin etäisyydelle kirkonkylästä. Uusi asema alkoi varsin nopeasti houkutella uutta asutusta ja liikerakennuksia ympäristöönsä. Asemanseutu olikin jo 1920-luvulla kirkonseutua ja Tienristiä isompi asutuskeskus muuttuen vähitellen pitäjän keskustaksi.

Muutenkin 1900-luvun alkuvuosikymmenet olivat Pieksämäellä voimakkaan taloudellisen nousun aikaa ja väkiluku kolminkertaistui. Tämä näkyy Pieksämäellä erityisesti asemanseudun kehityksessä. Toikanniemeen ja asemalle johtaneen tien varteen keskittyi asutusta. Aseman läheisyys houkutti myös kauppiaita, käsityöläisiä ja pankkeja alueelle.

Asemanseutua ja Tienristiä yhdistämään rakennettiin Keskuskatu vanhemman Savontien rinnalle. Keskuskatu esiintyy vuonna 1922 Jussi ja Toivo Paatelan laatimassa, vain osittain toteutuneessa asemakaavassa.

Paateloitten asemakaavassa Keskuskadun ja Savontien liittymä esitetään nykyisen kaltaisena, joskin Savontie yhtyy Keskuskatuun jyrkemmässä kulmassa. Toikanniemi osoitetaan puistoksi samoin kuin Lampolahden ranta kaupungintalon edustalta. Toikanniemeen on osoitettu yksi suurempi rakennus hotelli Savon Solmun paikkeille.

Rataverkon kehittymisellä oli suuri merkitys Pieksämäen kaupungin kehittymiselle. Poikittaisradan valmistuttua Pieksämäestä tuli Savon ja Karjalan liikennealueiden keskus. Sota-aikana Pieksämäen merkitys oli keskeisen sijainnin ja ratayhteyksien vuoksi merkittävä. Aseman ja sen järjestelyratapihan merkitys kasvoi talvisodan jälkeen, kun luovutetulle alueelle jäi tärkeitä rataverkon osia. Pieksämäen ratapihaa laajennettiin pitkin 1940-lukua. Sortavalan ja Elisenvaaran menetysten jälkeen ohjattiin kaikki Karjalasta ja Savosta saapuva tavarakuljetus Pieksämäen kautta.

1.12.2016



Kuva 7. Arkkitehtuuritoimisto Jussi & Toivo Paatelan laatima asemakaava vuodelta 1922. Kuvälähde: Pieksämäen kaupunki.

1.12.2016

Savon radan valmistumisen myötä asemanseutu alkoi houkuttaa ihmisiä. 1890-luvulla kunnan omistuksessa olleen Tienristin talosta vuokrattiin määräaloja nykyisen Toikan- ja Savontien ympäristöstä mm. puusepälle, kiertokoulun opettajalle ja värjärille. Vuosisadan vaihteessa aseman ja kirkonkylän välillä on kymmenkunta taloa tai mökkiä.

Vuonna 1910 Amerikasta palannut kauppias Joh. Sepponen perusti Sepposen kaupan ja rakennutti liike- ja asuintalon osoitteeseen Savontie 2. Osoitteessa on nykyään vuonna 1940 valmistunut Sepposen liike- ja asuintalo.



Kuva 8. Sepposen liike- ja asuintalo 1910 pihan ja kadun puolelta (Kuvälähde: KO: Pieksämäkiseura, Tienristiltä torille Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja s. 336.)



Kuva 9. Rakennus Sepposen liike- ja asuintaloa vastapäätä osoitteessa Savontie 7, jossa on toiminut vuosia Hietasen vaateliike.

1.12.2016

Vuonna 1917 valmistui Tienristin talosta vuokratulle määrälälle Pohjoismaiden Osakepankin rakennus osoitteeseen Savontie 9. Rakennuksen suunnittelivat arkkitehtiveljekset Valter ja Ivar Thome. He keskittyivät erityisesti pankkien ja apteekkien suunnitteluun. Mänttään he suunnittelivat G.A. Serlachius Oy:lle useita tehdasyhdyskunnan rakennuksia sekä asemakaavan. Varkauteen he suunnittelivat Ahlströmin pääarkkitehteina useita rakennuksia. He saivat surmansa sisällissodassa vuonna 1918.

Pankki toimi rakennuksessa vuoteen 1948 asti, jolloin kauppalan kanslia siirtyi rakennukseen. Kaupungintalona toiminut rakennus on Sepposen asuin- ja liikerrakennuksen kanssa ainoa tarkastelualueella säilynyt rakennus ajalta ennen ensimmäistä asemakaavaa. Ne kertovat alueen kehityksestä Pieksämäen liikekeskustaksi. Näiden rakennusten lisäksi tarkastelualueella oli 1900-luvun alussa vaatimattomampia mökkejä ja liikerakennuksia sekä mm. raamisaha ja Osuuskaupan leipomo. Alueen katuverkko alkoi hahmottua. Toikanniemeen vievän Toikantien varrella oli varsin tiiviisti asutusta ja käsityöläisten puoteja. Niemen kärjessä oli varakkaamman väen huviloita.



Kuva 10. Pohjoismaiden Osakepankki, myöhemmin kaupungintalo (Kuvälähde: KO: Pieksämäkiseura, Tienristiltä torille Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja s. 331.)



Kuva 11. Vanha kaupungintalo.

1.12.2016

Pieksämäen osuuskauppa perustettiin vuonna 1915. Kauppatoiminta alkoi Tienristin talossa vuonna 1916 ja asemalla osuuskauppa aloitti 1917. Vuonna 1916 osuuskauppatoiminta jakautui osuuskaupoiksi ja osuusliikkeiksi kun lähinnä kaupunkien työväestöstä koostuneet osuuskaupat erosivat Yleisestä Osuuskauppojen Liitosta vuonna 1916 ja perustivat oman aatteellisen keskusjärjestönsä Kultusosuuskuntien Keskusliiton (KK) ilmoittautuen edistysmieliseksi osuustoiminnaksi.

Pieksämäellä aloitti kuopiolainen osuusliike Osl. Työkansan myymälä vuonna 1921 samana vuonna valmistuneessa talossa Keskuskatu 5:ssä. Vuonna 1923 perustettiin Pieksämäellä Keski-Savon Osuusliike r.l. Myymälä avattiin Keskuskatu 5:n rakennuksessa. Rakennus tuhoutui tulipalossa 1935.



Kuva 12. Keski-Savon myymälä 1920-luvulla Keskuskadun varrella. Rakennus paloi 1935. (Kuvälähde: KO: Pieksämäkiseura, Tienristiltä torille Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja s. 372.)

1.12.2016

2.1.3 Kauppalan perustaminen ja asemakaavoitus

Väkiluvun kasvaessa ja taajamamaisen asutuksen muodostuessa vailla riittävää kokonaissuunnittelua tuli tarpeelliseksi järjestää alueen hallinto uudelleen. Alun perin nimellä Pieksämä tunnettu kauppalan perustettiin vuonna 1929. Tämä antoi sysäyksen alueen asemakaavoittamiselle. Vuosina 1931-33 laadittiin Pieksämäen pohjakartta. Siinä näkyvät Keskuskatu ja Savontie yhdyskuntarakenteen selkärangana. Savontien varrella on runsaasti asutusta, kun taas Keskuskadun varrella on julkisia rakennuksia. Teiden risteys on tiheämpään rakennettu.

Tämän selvityksen tarkastelualueella Toikanniemessä ja sinne vievän tien varrella oli runsaasti asutusta 1900-luvun alkupuoliskolla. Niemen kärjessä asui vauraampaa väkeä, kunnallispolitiikan vaikuttajia ja yhdistysaktiiveja isommilla tonteilla. Pohjakartan perusteella niemi oli varsin vapaamuotoisesti rakentunut.

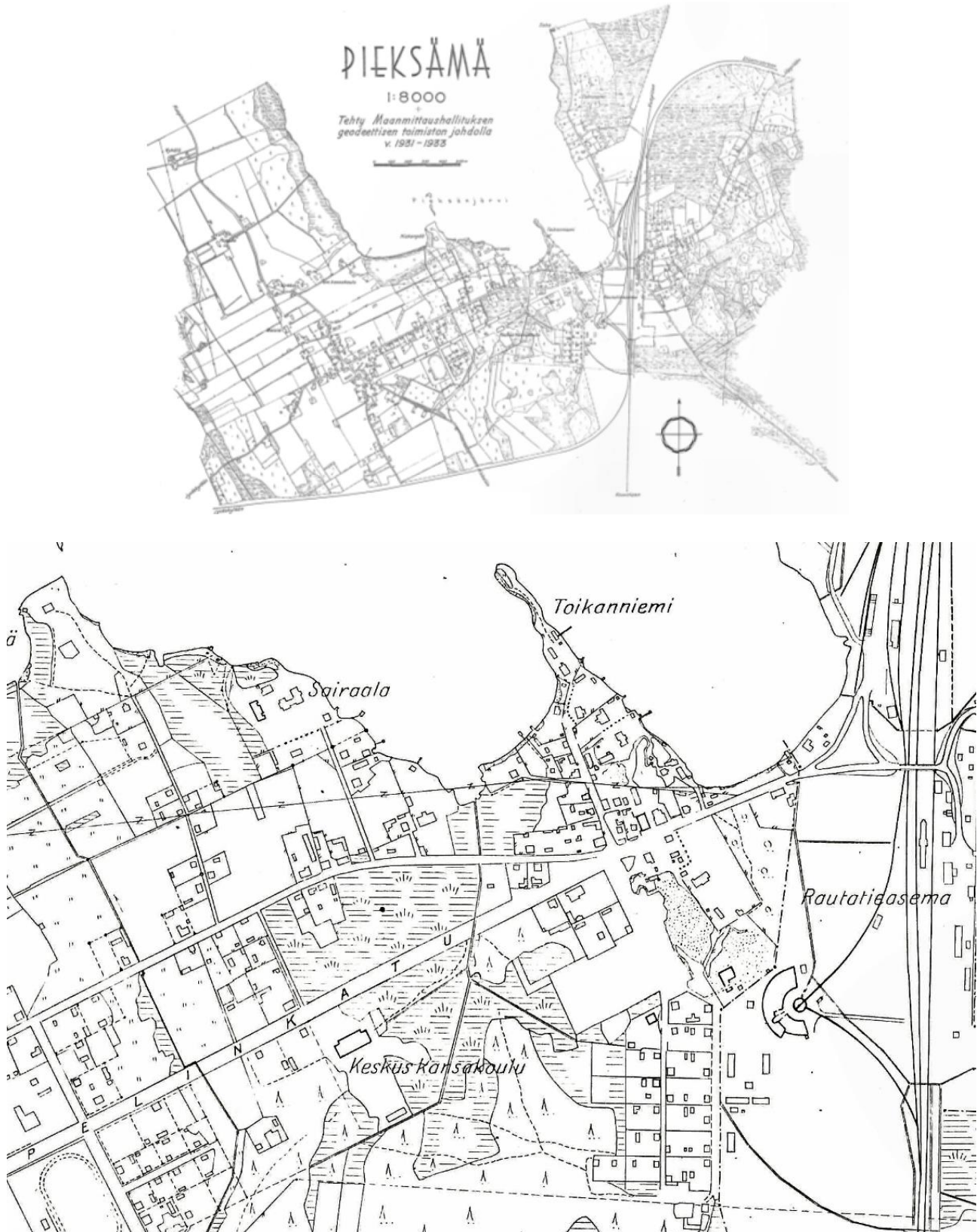
Pohjakartan valmistuttua Otto-Iivari Meurman laati kauppalan asemakaava vuonna 1934. Kaava vahvistui vuonna 1937. Asemakaavassa kauppalan muodostui kirkon ja aseman välille kaupunkirakenteen painopisteen ollessa asemanseudulla. Kirkonkylästä mm. pappila jäi asemakaavan ulkopuolelle.

Meurmanin kaavassa Keskuskadun ja Savontien varsille osoitetaan isompaa talotyyppiä kuin niiden sivukatujen varsille. Lampolahden ranta osoitetaan puistoksi. Toikanniemeen ja Toikantien varrelle osoitetaan asuinrakennuksia. Niemellä sijainneet isommat huvilat osoitetaan kaavassa. Savontien ja Keskuskadun risteyskseen osoitetaan kiilamainen kortteli, jonka kärjessä on aukiota rajaava massiivisempi rakennus. Risteysalue toteutui pääpiirteissään kaavan mukaisena.



Kuva 13. Vasemmalla ote Meurmanin suunnitelmasta, vuonna 1937 vahvistuneesta asemakaavasta. Savontien ja Keskuskadun risteyskseen rakennuskanta toteutui varsin pitkälti kaavan mukaisesti. Kuvälähde: Pieksämäen kaupunki. Oikealla vertailun vuoksi ote Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjasta 2016.

1.12.2016



Kuva 14. Pieksämäen pohjakartta vuodelta 1931-1933. Alla ote Keskuskadun ja Savonkadun risteyksestä. Kuvälähde: Pieksämäen kaupunki.

1.12.2016



Kuva 15. Karttaote Otto-Iivari Meurmanin Pieksämäen asemakaavasta (vähv.1937). Kuvälähde: Pieksämäen kaupunki.



Kuva 16. Ote Suomen taloudellisesta kartasta vuodelta 1944. Kuvälähde: <http://koti.kapsi.fi/timomeriluoto/KARTAT/Taloudelliset%20kartat/Taloudellinen%20kartta%201:100.000%20Pieks%C3%A4m%C3%A4ki-Varkaus%201944%20%282+0%29.jpg>.

1.12.2016

1930 – 1940 -luvuilla liikerakentaminen Pieksämäellä keskittyi asemaseudulle Keskuskadun varrelle. Keskuskadun vanhimmat Meurmanin asemakaavan mukaan rakennetut rakennukset ovat Tallikadun ja Lampolahdenkadun välisellä osalla olevat funktionalistiset kauppa- ja liikerakennukset.

Osuuskauppaliikkeellä oli suuri merkitys Pieksämäen kaupunkikuvan muotoutumiselle. Osuuskaupafunkkis on pohjoismainen arkkitehtuurin ilmiö, jolla tarkoitetaan osuuskauppojen rakennuttamia funktionalistisen tyyli-suunnan mukaisia myymälä-, varasto- ja tuotantorakennuksia. Osuuskauppaliike oli jakautunut jo 1910-luvulla osuuskauppihin (SOK, Suomen Osuuskauppojen Keskusliitto kattojärjestönään) ja osuusliikkeisiin (KK, Kulutusosuuskuntien Keskusliitto kattojärjestönään). Kummallakin ryhmittymällä oli omat rakennusosastonsa, joissa liikkeiden rakennukset suunniteltiin. Myymälärakennuksen ulkoasun tuli viestiä liiketalon luonnetta. Valo, tilavuus, puhtaus, järjestys olivat teesejä, joiden tuli näkyä kaupparakennuksissa ja johtaa ajatukset myös siellä myytäviin tuotteisiin.

SOK:n rakennusosaston johtajana toimi vuosina 1920–1939 Valde Aulanko ja 1939–1941 Erkki Huttunen. Huttunen työskenteli SOK:n rakennusosastolla vuodesta 1928 lähtien ja hän on osuuskaupafunkkisen tunnetuin edustaja. Vuonna 1943 Huttunen nimitettiin Rakennushallituksen pääjohtajaksi.

Toikantien ja Keskuskadun risteykseen valmistui vuonna 1927 harjakattoinen puurakennus, jossa toimi kauppa 1930-luvun alussa. Rakennus joutui kuitenkin pian Suomen maatalousosakepankin haltuun. Rakennus purettiin vuonna 1978.

Puurakennus, jossa Keski-Savon Osuusliike oli aloittanut toimintansa vuonna 1923, tuhoutui tulipalossa vuonna 1935. Seuraavana vuonna valmistui uusi funkkistyylinen, 2-kerroksinen kivinen toimitalo tuhoutuneen paikalle osoitteeseen Keskuskatu 5. (Tienristiltä torille – Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja, s. 372-373). Rakennuksen suunnitteli Kulutusosuuskuntien Keskusliiton rakennusosaston arkkitehti Georg Jägerroos. Sodan aikana vuonna 1943 rakennusta laajennettiin Urho Heikkisen piirustusten mukaisesti. Laajennusosa oli ilmeisesti itäpuolinen siipi. Rakennusta on myös jossain vaiheessa korotettu kerroksella. Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa mainitaan talon valmistuneen 1920-luvulla ja sitä laajennetun 1935 arkkitehti Georg Jägerroosin suunnitelman mukaan ja vuonna 1942 arkkitehti Urho Heikkisen piirustusten mukaan. Keski-Savon osuusliike toimi rakennuksessa 2000-luvulle asti.

Keski-Savon osuusliikkeen uuden liiketalon viereen valmistui vuonna 1938 Pieksämäen osuuskaupan uusi liikerakennus. Valde Aulanko SOK:n rakennusosastolta laati piirustukset. Myös se oli uudenaikainen funkkisrakennus. Kellarissa oli varastotilaa, maantasossa oli useita eri kauppaosastoja. Yläkerrassa oli toimitusjohtajan asunto ja ravintola. 1940-luvulla takapihalle valmistui varastorakennus, jota on myöhemmin edelleen laajennettu.

Savontien ja Keskuskadun risteykseen tarkastelualueen eteläpuolelle valmistui vuonna 1939 Sepposen liiketalo. Funktionalistinen liiketalo on arkkitehti Pekka Saareman suunnittelema. Saareman Pieksämäelle suunnitteleamalla Sepposen liiketalolla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys yhdessä Keski-Savon osuusliikkeen ja Pieksämäen osuuskaupan liikerakennusten kanssa.

Saarema valmistui vuonna 1935 arkkitehdiksi. Hän työskenteli vuosina 1932-1938 Erkki Huttusen arkkitehtitoimistossa. Vuosina 1938-1939 Saarema työskenteli Savo-Karjalan Tukkuliikkeen rakennusosaston hoitajana. Vuodesta 1942 lähtien hän toimi 25 vuoden ajan Tukkukauppojen rakennusosaston johtajana ja samoihin aikoihin hän alkoi suunnitella rakennuksia omalla toimistollaan. Saarema tuli tunnetuksi myös Yhtyneitten Paperitehtaitten arkkitehtina ja hän suunnitteli runsaasti rakennuksia Yhtyneitten Paperitehtaitten tehdaspaikkakunnille kuten Valkeakoskelle ja Myllykoskelle.

Vuonna 1940 valmistui Erkki Huttusen suunnittelema funktionalistinen Kansallisen Osake-Pankin toimistotalo osoitteeseen Savontie 5. Myös sillä on kaupunkikuvallista merkitystä osana funktionalisten liikerakennusten kokonaisuutta. KOP:n rakennuksen vieressä on kaksikerroksinen liikerakennus 1940-luvulta.

1.12.2016

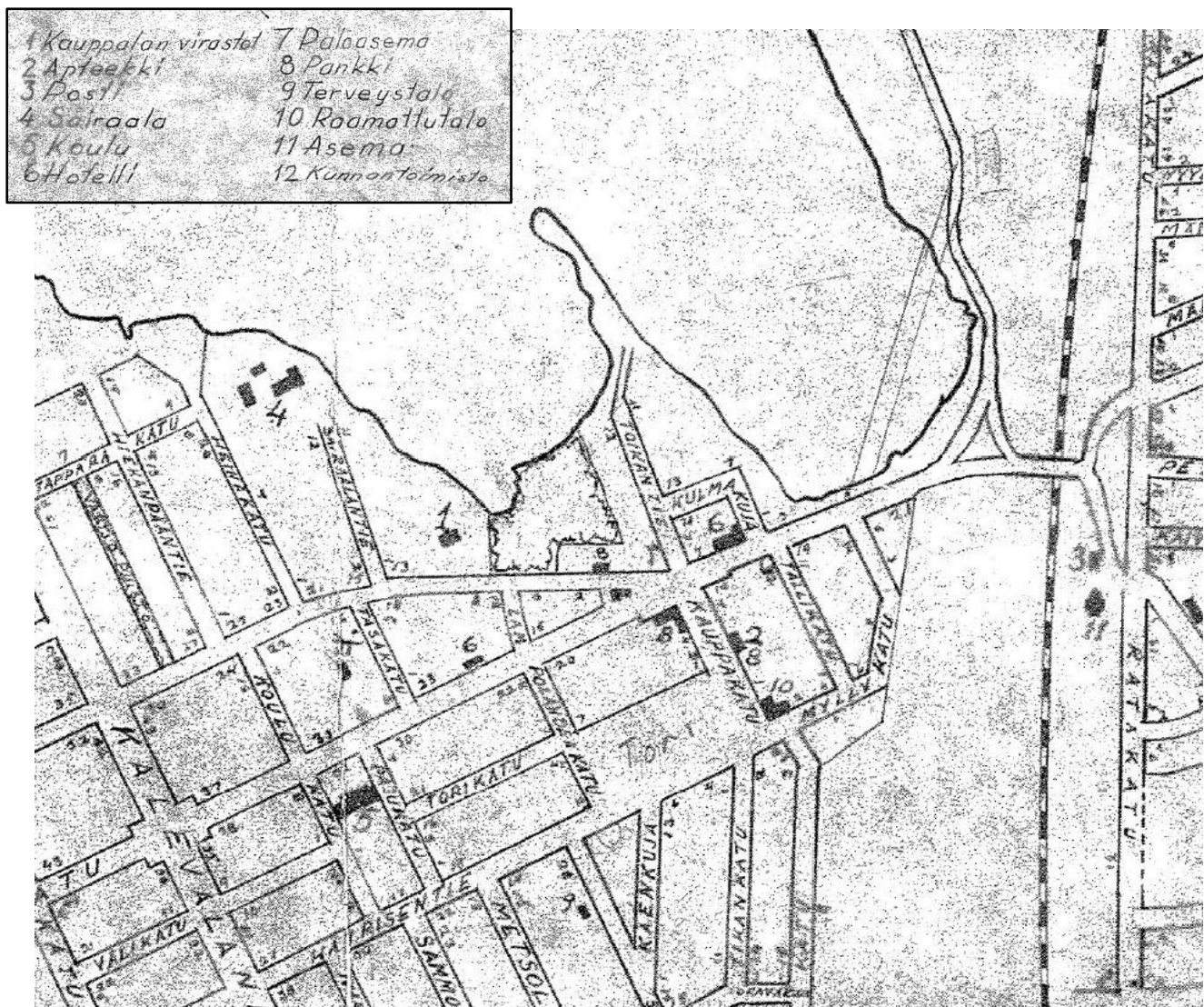


Kuva 17. Yllä Keski-Savon osuusliikkeen myymälärakennus ennen vuonna 1943 valmistunutta laajennosta, kuva noin vuodelta 1941. (Kuvälähde: KO: Pieksämäkiseura, Tienristiltä torille Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja, s. 373.) Alla rakennus nykyisin. Kuvälähde: Google Maps, Street View May 2009. Lainattu 14.11.2016.



Kuva 18. Yllä Pieksämäen osuuskaupan liikerakennus vuodelta 1938, kuva ehkä 1940-luvulta. (Kuvälähde: KO: Pieksämäkiseura, Tienristiltä torille Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja s. 371.). Alla rakennus nykyisin. Kuvälähde: Google Maps, Street View May 2009. Lainattu 14.11.2016.

1.12.2016



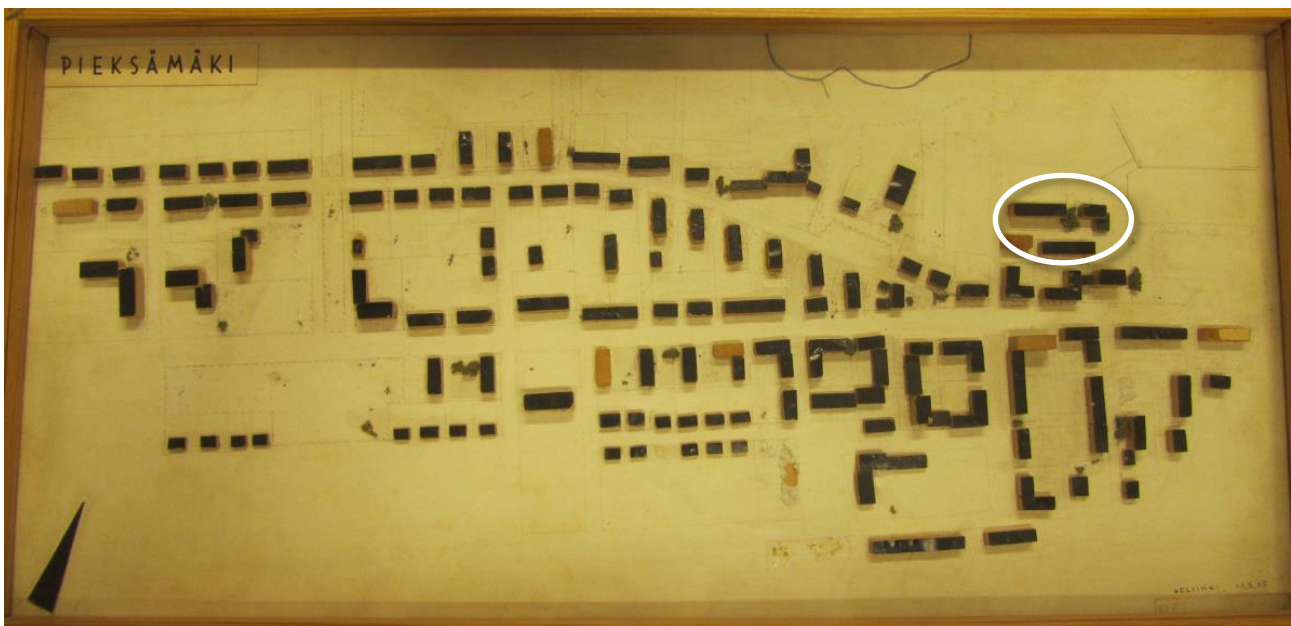
Kuva 19. Ote Pieksämäen kauppalan opaskartasta vuodelta 1948. Kartta on piirretty asema-kaavakartan perusteella. Opaskartassa osoitetaan vanha kaupungintalo kauppalan virastona (1), Keski-Savon osuusliikkeen myymälärakennuksessa (6) ja pankki (8). Lampolahden ranta osoitetaan puistona. Kuvälähde: Pieksämäen kaupunki.

1.12.2016

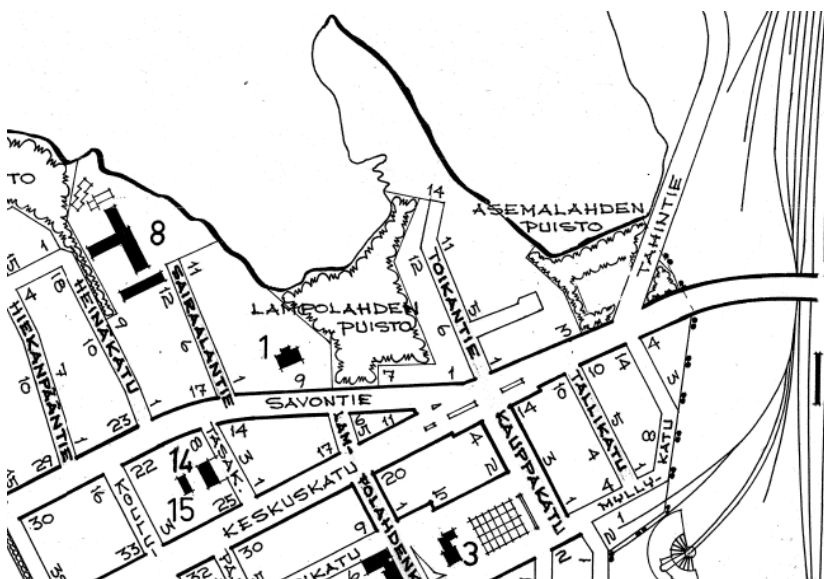
2.1.4 Kaupungistuminen

Sodan jälkeen Pieksämäen kaupungistuminen kiihtyi ja kerrostaloja ilmestyi katukuvaan. Kaupunkiin rakennettiin myös jälleenrakennuskaudelle tyypillisiä omakotitaloalueita.

1950-luvun loppuun mennessä Meurmanin asemakaavaan oli tehty muutoksia jo yli sata. Vuosikymmenen lopulla Meurman hahmotteli keskusta-aluetta uudelleen. Keskuskadun varren rakennusmassoja suurennettiin ja rytmitystä ehdotettiin muutettavaksi. Suunnitelmassa on hahmoteltu tarkastelualueelle Kulmakuja ja lamellitaloja sen varrelle. Rakennukset valmistuivat 1950- ja 1960 -lukujen taitteessa. Pohjoisempi rakennuksista on edelleen jäljellä, eteläisempi on purettu.



Kuva 20. Pienoismalli asemakaavamuutoksesta on päivätty vuodelle 1957. Kuvalähde: Pieksämäen kaupunki. Kulmakujan lamellitalot osoitettu valkoisella.



Kuva 21. Ote Pieksämäen opaskartasta vuodelta 1960. Lampolahteen on osoitettu puisto. Kuvalähde: Pieksämäen kaupunki.

1.12.2016



Kuva 22. Pieksämäen keskustaa vuonna 1968. Kuvälähde: KO: Pieksämäkiseura, Tienristiltä torille Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja, s. 356.

Toikanniemessä säilyi vanhaa rakennuskantaa 1970-luvulle asti, kuten otteesta vuoden 1973 peruskartasta näkyy. Toikantie 7:än rakennettiin 1960- ja 1970 -lukujen taitteessa kolme rakennusta käsittänyt rivitaloyhtiö vanhuksille. Hieman myöhemmin rantaan on rakennettu neljäs rivitalo.

Pieksämäki muuttui kaupungiksi vuonna 1962. Samana vuonna järjestettiin Pieksämäen hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnittelukilpailu. Suunnitelmaa ei koskaan toteutettu. Vuonna 1970 pidettiin kutsukilpailu Pieksämäen hallinto-, kulttuuri- ja vapaa-ajankeskuksen suunnittelusta. Arto Sipisen ja Mane Hetzerin kokonaisvaltaisessa kilpailusuunnitelmassa Lampolahden alavaan rantapuistoon oli ideoitu julkisten rakennusten ryhmä, josta kuitenkin vain kaupungintalorakennus toteutettiin.

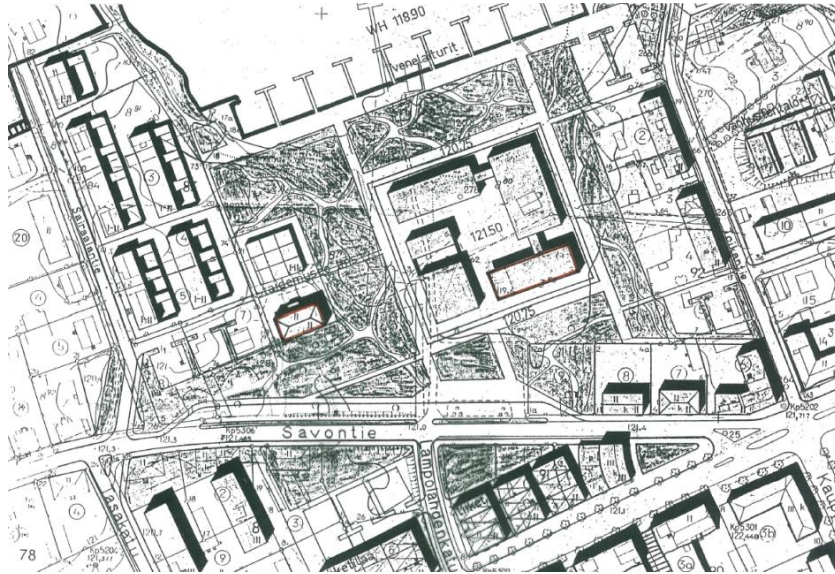
Kaupungintalo suunniteltiin osaksi kulttuurikeskusta, joka sijaitsi puiston ympäröimänä Lampolahden rannalla hieman erillään muusta kaupunkirakenteesta. Samalla Lampolahden ranta rakennettiin puistoksi nurmikenttineen, uimarantoineen ja laituneineen.

Toikanniemestä viimeiset vanhat huvilat purettiin Hotelli Savon Solmun tieltä. Hotelli valmistui vuonna 1976. Hotellin valmistuessa Toikantien ja kaupungintalon välissä oli useita puisia asuinrakennuksia. Viimeinen rakennuksista on purettu vuonna 2015. Tämän takia hotelli vaikuttaa nyt sijaitsevan hieman erillään muusta kaupunkirakenteesta.

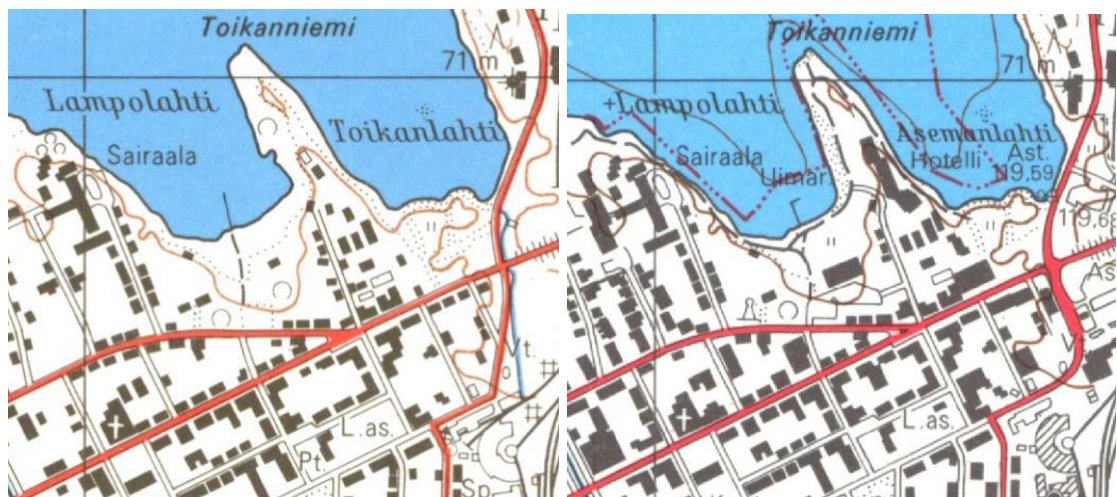
Vuonna 1978 Toikantien ja Keskuskadun risteyksestä purettiin vanha puinen liikerakennus ja sen paikalle rakennettiin Suomen Työväen Säästöpankin pankkirakennus. Myöhemmin talossa on toiminut monia yrityksiä ja kaupungin koulu- ja elinkeinotoimisto.

Vuonna 1989 valmistui rantapuistoon kulttuurikeskus Poleeni. Kulttuurikeskus ei sijoitu Arto Sipisen ja Mane Hetzerin suunnitelman mukaiselle paikalle kaupungintalon viereen, vaan Sairaalantien varrelle ikään kuin pariaksi hotelli Savonsolmulle. Rakennuksen suunnitteli Gullichsen, Kairamo ja Vormala Arkkitehdit KY. Rakennuksen arkkitehtuurissa on yhdistetty Pieksämäen keskustan kaupunkikuvassa näkyvää funktionalismia postmoderniin arkkitehtuuriin.

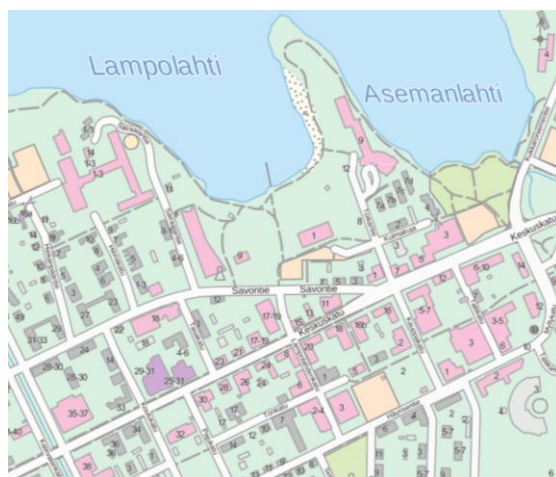
1.12.2016



Kuva 23. Arto Sipisen ja Mane Hetzerin kilpailusuunnitelma. Kuvälähde: Pieksämäen kaupunki.



Kuva 24. Vasemmalla ote peruskartasta vuodelta 1973, oikealla vuodelta 1988.



Kuva 25. Vertailun vuoksi ote Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjasta 2016.

1.12.2016

2.2 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvaltaan tarkastelualue on kaksijakoinen. Tarkastelualueen eteläreuna keskuskadun ja Savontien varrella on tiivistä kaupungin keskustaa, jota leimaa voimakkaasti 1930-1940 -lukujen funktionalistinen arkkitehtuuri ja Keskuskadun yhtenäinen katunäkymä, jota rytmittää Keskuskadun ja Savontien risteyksen aukio. Savontien alkupään rakennukset näkyvät aukion yli Keskuskadulle. Keskuskadun puurivit ovat peräisin 1950-luvulta, ja jalkakäytävien kiveyksellä ja yhtenäisellä katuvalaistuksella on korostettu kadun arkkitehtonista yhtenäisyyttä.

Tarkastelualueen pohjoisreunalla Pieksäjärvi ja rantapuisto kokoavat Hotelli Savon Solmun, kaupungintalon, vanhan kaupungintalon ja kulttuurikeskus Poleenin yhdeksi väljästi puistoon sijoittuvien julkisten rakennusten kokonaisuudeksi. Kokonaisuus on tosin hahmottunut vasta, kun Toikantien varren vanhat puutalot on purettu 2000-luvulla kaupungintalon ja hotelli Savonsolmun välistä. Järvenrannalla tarkastelualueen länsipuolella sijaitsevat sairaala ja urheilutalo, jotka kuuluvat samaan kokonaisuuteen. Nykyisellään rantapuistoon sijoittuvat julkiset rakennukset hahmottuvat muusta keskustasta erillisenä kokonaisuutena. Rakennuksista aukeaa hienot näkymät järvelle. Kaupungin suuntaan näkymät ovat luonteeltaan takapihamaisia etenkin kaupungintalolta ja hotelli Savon Solmulta.

2.3 Inventoidut kohteet

Tutkimusalueelta inventoitiin kaksi rakennusta:

1. kaupungintalo
2. Hotelli Savon Solmu

Näistä on inventointiraportin liitteenä inventointikortit.

1.12.2016

3 Johtopäätökset

3.1 Suositukset

3.1.1 Suositukset Savontien ja Keskuskadun varrelle

Keskuskadun ja Savontien varren funkkisrakennuksista muodostuvaa katunäkymää vaalitaan säilyttämällä Meurmanin asemakaavan periaatteet. Katutilan yhtenäisyyden lisäksi alueen rakennuskannan kerroksellisuutta on tärkeää vaalia.

Kaupunkikuvan kannalta oleelliset rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kohteiksi osoitetut entinen Keski-Savon Osuusliike (Keskuskatu 5), entinen Pieksämäen osuuskaupan talo (Keskuskatu 7) ja entinen Kansallis-Osake-Pankin eli KOP:n talo (Savontie 5). Rakennukset kertovat osuusliikkeen historiasta ja pankkihistoriasta. Lisäksi niiden arkkitehtuurilla on rakennushistoriallista arvoa niiden ilmentäessä 1930-1940-lukujen funktionalismia ja niiden ollessa nimekkäiden suunnittelijoiden töitä. Nämä rakennukset suositellaan säilytettäväksi ja mahdolliset korjaukset tehdään alkuperäisyyttä ja kohteiden mahdollista kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa huomioidaan niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien taka-osiin.

Samaan kokonaisuuteen kuuluu tarkastelualueen eteläpuolelle jäävä Pekka Saareman suunnittelema näyttävä funktionalistinen Sepposen liiketalo, joka on kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä paikalla Savontien ja Keskuskadun risteyksessä. Tarkastelualueen funkkisrakennukset kehystävät sitä. Yhtenäisen kaupunkikuvan kannalta tärkeä on myös kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus osoitteessa Savontie 3. 1940-luvulla valmistunut ajalle tyypillinen rakennus täydentää katukuvaa ja sopii massoittelemansa ansiosta hyvin viereisiin funktionalistisiin rakennuksiin.

Savontie 7:ssä sijaitsee Hietasen vaateliike 1900-luvun alkupuoliskon puurakennuksessa. Kaupunkikuvan kannalta rakennuksen arvo on sen tuomassa ajallisessa kerroksellisuudessa. Rakennus on vanhan kaupungintalon kanssa ainoa tarkastelualueella säilynyt rakennus ajalta ennen ensimmäistä asemakaavaa. Talon on rakennuttanut liike- ja asuintaloksi Sepposen kaupan perustanut kauppias Joh. Hietanen. Rakennus kertoo Pieksämäen asemanseudun kehityksestä liikekeskustaksi.

Savontie 3 ja Savontie 7 sietävät jonkin verran muutoksia. Mahdolliset korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteiden kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa huomioidaan niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien taka-osiin. Mikäli päärakennus joudutaan korvaamaan uudella, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoittelemalla, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunajaotus huomioiden kuitenkin rakennusajankohta.

1.12.2016

3.1.2 Suositukset julkiset rakennukset kokoavalle puistomaiselle osalle

Lampolahden ranta on esitetty näyttävien rakennusten ympäröiväksi puistoksi jo Pieksämäen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1922. Tämä asemakaavallinen idea on alueen suunnittelun lähtökohdaksi edelleen käyttökelpoinen. Ranta on suositeltavaa säilyttää julkisena, luonteeltaan avoimena puistona. Puistoa ympäröivän julkisen/puolijulkisen rakennuskannan ajallista kerroksellisuutta on syytä vaalia.

Puistoa ympäröi ajallisesti monikerroksinen julkinen/puolijulkinen rakennuskanta, joka koostuu vanhasta kaupungintalosta (1918, V. ja I. Thomé), kaupungintalosta (1972, Arto Sipinen ja Mane Hetzer), hotelli Savonsolmusta (1976, Mauno Kitunen) sekä kulttuurikeskus Poleenista (1989, Gullichsen, Kairamo, Vormala). Rakennusten suhde puistoon ja toisiinsa on vaihteleva, mutta kaikkien rakennusten arkkitehtuurin kannalta suhde puistoon on kuitenkin oleellinen.

Vanha kaupungintalo

Maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi osoitettu vanha kaupungintalo suositellaan säilytettäväksi. Mahdolliset korjaukset tehdään alkuperäisyyttä ja kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennuksen korjauksessa huomioidaan alkuperäiset tyyppilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Rakennuksen suhdetta rantapuistoon ja kulttuurikeskus Poleeniin vaalitaan.

Kaupungintalo

Tällä hetkellä käyttökiellossa oleva kaupungintalo on suunniteltu alkujaan osaksi puiston keskelle sijoittuvaa, muusta kaupunkirakenteesta erillistä hallinto-, kulttuuri- ja vapaa-ajankeskusta. Toteutuessaan keskus olisi täyttänyt nyt avoimena ruohokenttänä olevan puiston Lampolahden rannalla. Koska keskus ei toteutunut, kaupungintalolta aukeaa näkymä avoimen ruohokentän yli Pieksänjärvelle. Avoin puisto on tärkeä osa Pieksänjärven rantoja kiertävää puistoa. Kaupungintalo ja sitä ympäröivä varttunut puusto rajaavat Lampolahden rantapuistoa. Tätä puiston selkeää rajautumista suositellaan vaalittavaksi. Kaupungintalon ja Savontein väliin jäävän jäsentymättömän alueen takia rantapuisto jää irralliseksi ja etäiseksi muusta kaupunkirakenteesta. Alueen roolia on syytä pohtia asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupungintalolla on kunnallishistoriallista arvoa. Se on rakennusajankohdalle tyyppillinen konstruktivistinen hallintorakennus, joka ulkoasultaan on vaatimaton. Sen rakennushistoriallista arvoa heikentää rakennusosien tekninen toimimattomuus ja heikko laatu, mikä on johtanut kosteusvaurioihin.

Kaupungintaloa koskevat suositukset ovat osa kaupungintalon inventointikorttia. Rakennuksen säilyminen on puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Rakennus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavalla suojella. Mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pelkistettyjä linjoja, rakenteista johdettua ikkunajaotusta ja siroa sisääntulokatosta. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaikot sekä aulatilojen väritys. Moduulijaon näkymistä tulee vaalia myös sisätiloissa etenkin sisäkatossa ja valaistuksessa. Toimistohuoneiden ja käytävien väliset kaappiseinät ovat kiinnostava yksityiskohta. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee rajata Lampolahden rantapuisto selkeästi ja huomioida rantapuiston rooli osana muuta kaupunkirakennetta.

1.12.2016

Hotelli Savonsolmu

Toikanniemeen sijoittuvalla hotelli Savonsolmu ilmentää työ- ja lomamatkailun historiaa, autoistumista ja osuusliikkeen historiaa. Kohteella on myös arkkitehtonista arvoa sen ilmentäessä 1960- ja 1970-lukujen betonibrutalismia ja futurismia.

Savonsolmua koskevat suositukset ovat osa Savonsolmun inventointikorttia. Siinä edustava täydennysosa rikkoo Savonsolmun alkuperäistä veistoksellista muotoa tehden kokonaisuudesta vaikeammin hahmotettavan. Tämän takia rakennuksella ei voi katsoa olevan valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Rakennus on kuitenkin suositeltavaa suojella asemakaavalla sen säilyneiden piirteiden takia. Rakennukseen liittyy arkkitehtonisten arvojen lisäksi muita kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen säilyminen on myös puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa.

Savonsolmun mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurissa käytettyjä betonibrutalismia ilmentäviä paljaita betonipintoja ja ulkovuorauksessa käytettyjen futurististen alumiiniprofiilien ja säleikköjen luomaa ilmettä etenkin ravintola- ja kongressiosassa. Vaalittavia piirteitä ovat myös alkuperäisen majoitusosan nauhaikkunat alumiinisine verhoseineen ja uudisosan paikalla valetut parvekkeet. Pilarien varaan nostetun uudisosan maantasokerrosta ei tule rakentaa umpeen eikä pilarien betonirakenteita tule peittää. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat paikalla valetut portaikot sekä sisustuksen futuristiset piirteet kuten ravintolasalin sisäkaton verhoilu, alkuperäisen majoitusosan käytävän ja hotellihuoneiden värit, hotellihuoneissa käytetyt ovenkahvat ja lavuaarit. Myös uima-allasosasto muodostaa pesutiloineen ja takahuoneineen eheän kokonaisuuden, jonka huonejakoa, pintamateriaaleja ja sisustusta tulee vaalia.

Toikantien varrelta on purettu vanhaa 1900-luvun alun rakennuskantaa viime vuosikymmeninä. Tämä on heikentänyt hotelli Savonsolmun yhteyttä muuhun kaupunkirakenteeseen, mutta liittänyt Savonsolmun entistä kiinteämmin Lampolahden rantapuistoon. Savonsolmun yhteyttä rantapuistoon suositellaan vaalittavaksi. Toikantien varren täydennysrakentamisella hotelli on mahdollista liittää nykyistä kiinteämmin osaksi kaupunkirakennetta. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee rajata Lampolahden rantapuistoa selkeästi estämättä yhteyttä Savonsolmulta rantapuistoon ja kulttuurikeskus Poleenille. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rantapuiston rooli osana muuta kaupunkirakennetta.

1.12.2016

4 Lähteet

Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon ELY-keskus ja Savonlinnan maakuntamuseo. Internetsivusto. Tarkastelualueen kohteiden tiedot. <http://esku.fi/asp/default.aspx>. Viitattu 14.11.2016.

Herranen, Timo: Yhdessä eteenpäin SOK 100 vuotta 1904-2004, Edita 2004.

Kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Savon Kulttuuriperinnön kehityslinjat, jatkumot ja murrokset. Etelä-Savon maakuntakaava. Etelä-Savon maakuntaliiton julkaisu 88:2007.

Perko, Touko: Yhdessä enemmän SOK 1904-1979, Suomen osuuskauppojen keskuskuunta 1979.

Pieksämäki – Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll, 2015.

Puntanen, Mia: Osuuskauppafunkkis Etelä-Savossa. 31.12.2015. http://esku.fi/asp/artikkeli_det.aspx?ARTIKKELI_ID=310037. Viitattu 14.11.2016.

Standertskjöld, Elina: Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1930-1950, Rakennustieto Oy 2007.

Standertskjöld, Elina: Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1960-1980, Rakennustieto Oy 2011.

Tienristiltä torille – Pieksämäen kirkonkylän kyläkirja. Toim. Hyyrinen, Hannu ja toimituskunta. Pieksämäki-Seura ry 2015.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009. Internetsivusto. http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx. Viitattu 14.11.2016.

Asemakaavat:

Arkkitehtuuritoimisto Jussi & Toivo Paatelan laatima asemakaava vuodelta 1922. (Valokuva kaavakartasta, Pieksämäen kaupunki).

O. I. Meurmannin laatima Pieksämäen 1. asemakaava, 8.7.1936; Sisäasiainministeriö hyväksynyt 10.11.1937. (Valokuva kaavakartasta, Pieksämäen kaupunki).

Pienoismalli O. I. Meurmanin laatimasta asemakaavamuutoksesta 1957. (Valokuva pienoismallista, Pieksämäen kaupunki).

Kartta-aineistot:

Google maps. <https://www.google.fi/maps/>.

Heikki Rantatupa historialliset kartat –portaali. <http://www.vanhakartta.fi/>.

Kuopion lääninkartta 1700-luvulla. <http://www.vanhakartta.fi/>.

Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan aineistot. <http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta>.

Opaskartta 1948. (Valokuva opaskartasta, Pieksämäen kaupunki).

Opaskartta 1960. (Valokuva opaskartasta, Pieksämäen kaupunki).

1.12.2016

Peruskartta 1973. Maanmittauslaitos.
<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>.

Peruskartta 1988. Maanmittauslaitos.
<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>.

Pieksämäen pohjakartta 1931-1933. (Valokuva pohjakartasta, Pieksämäen kaupunki).

Suomen taloudellinen kartta Pieksämäki-Varkaus 1944.
<http://koti.kapsi.fi/timomeriluoto/KARTAT/Taloudelliset%20kartat/Taloudellinen%20kartta%201:100.000%20Pieks%C3%A4m%C3%A4ki-Varkaus%201944%20%282+0%29.jpg>.

Suomen yleiskartta 1864-1873 (Karta öfver Finland, sektionen E4, 1868).
<http://www.vanhakartta.fi/>.

Timo Meriluodon vanhat karta -portaali.
<http://koti.kapsi.fi/timomeriluoto/index.html>

Inventoija
 Kervinen Minttu

 Rakennuslomake
Pieksämäen kaupungintalo

Kylä	-
Kunta	Pieksämäki
Osoite	Pertinkuja 1
Aluetyyppi	Hallintorakennus puistossa
Kohdetyyppi	Hallintorakennus
Hist.tilatyyppe	-
Nykyinen tilatyyppe	-

Kiinteistötunnus	593-1-2092-1
Alue	Keskusta
Peruskartta	-
Itäkoordinaatit	-
Pohjoiskoordinaatit	-
Rakennusten lkm	1
Inventoitu	1

Rakennustyyppi	kaupungintalo
Nykyinen käyttö	tyhjillään sisäilma-ongelman vuoksi
Alkuperäinen käyttö	hallintorakennus
Suunnittelija	Arto Sipinen ja Mane Hetzer
Signeeraus/vuosil.	1.10.1971
Rakentamisvuosi	1973
Rak. vuosikymmen	1970
Rak. vuosisata	1900
Korjausvuodet	-

Kerrosluku	2		
Pohjakaava	kaksi keskikäytävää		
Rungon muoto	suorakaide		
Ullakko	ei	Kellari	on
Perustus	teräsbetoni		
Runko	teräsbetoni		
Vuoraus	alumiini ja lasi		
Katemateriaali	huopakate		
Katon muoto	tasakatto		
Kuisti	-		
Kuistin kattomuoto	-		

21.6.2018

Historia

Pieksämäellä ryhdyttiin heti kaupunkioikeuksien saamisen jälkeen 1962 toimeen hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnittelemiseksi keskeiselle paikalle. Vielä samana vuonna järjestetyssä Pieksämäen hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnittelukilpailussa menestyi Arne Ervi, mutta suunnitelmaa ei koskaan toteutettu. (Pieksämäki - Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2015, Ramboll).

Vuonna 1970 pidettiin kutsukilpailu Pieksämäen hallinto-, kulttuuri- ja vapaa-ajankeskuksen suunnittelusta. Arto Sipisen ja Mane Hetzerin kokonaisvaltaisessa kilpailusuunnitelmassa Lampolahden alavaan rantapuistoon oli ideoitu julkisten rakennusten ryhmä, josta kuitenkin vain kaupungintalorakennus toteutettiin (1973). Alkuperäinen suunnitelma käsitti neljässä vaiheessa rakennettavan kaupungin hallinnollisen keskuksen, jonka rakennusten oli tarkoitus rajata sisäpihaksi eri toiminnoin aktivoitu kaupunkilaisten tori. (Pieksämäki - Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2015, Ramboll).

Kaupungintalojen suunnittelun historiaa 1960-70-luvuilla

Arkkitehtuurikilpailuja järjestetään yleensä merkittävistä julkisista rakennuksista. Kunnan- ja kaupungintaloista alettiin pitää kilpailuja jo varsin varhain, 1800-luvun lopulla. Toisen maailmansodan päätyttyä kunnan- ja kaupungintaloja rakennettiin vilkkaasti, mikä liittyi kuntarakenteen muutoksiin. Rakennuksiin liitettiin myös erilaisia kunnallisia palveluja ja toimintoja.

Kaupungintalojen suunnittelussa alkoi uusi vaihe 1960-luvulla, kun Suomi kaupungistui voimakkaasti maaltamuuton seurauksena. Vuonna 1960 perustettiin 6 uutta kaupunkia ja tämän jälkeen kaupunkia perustettiin kiihtyvää tahtia. Elintason noustessa panostettiin myös julkiseen rakentamiseen ja vuosikymmenellä järjestettiin lukuisia arkkitehtuurikilpailuja kaupungintaloista tai laajemminkin monitoimisista kuntakeskuksista. Vanhojen raatihuoneiden ja kaupungintalojen rinnalle nousi moderneja hallintorakennuksia sekä kuntakeskuksia, tosin monessa kohteessa vain hallintorakennus lopulta toteutui kulttuurirakennusten jäädessä odottamaan rahoitusta.

Näyttävien kaupungin hallinnollisen keskuksen toteutus on vuonna 1960 kaupungistuneen Seinäjoen hallinnollinen keskus erilaisine kulttuurirakennuksineen. Keskus hallinto- ja kulttuurirakennuksineen sekä kirkkoineen on Alvar Aallon suunnittelema. Myös Kouvola kaupungistui vuonna 1960. Bertel Saarnion ja Juha Leiviskän vuoden 1964 kilpailuvoiton perusteella Kouvolaan valmistui vuonna 1968 näyttävä modernistinen kaupungintalo, jonka arkkitehtuurissa on rationaalisuudestaan huolimatta vaikutteita keskiaikaisten raatihuoneiden arvokkuudesta ja vanhojen italialaisten kaupunkien tilallisesta rakenteesta.

Strukturalismi kaupungintaloissa

1960-luvulla strukturalismi nousi pinnalle arkkitehtuurissa. Rakennusten arkkitehtuuri oli vähäeleistä ja järkipäristä, materiaaleja ja rakenteita korostettiin. Mies van der Rohen arkkitehtuuri oli esikuvana monelle suomalaisellekin arkkitehdille. Myös sarjallisuus ja mittajärjestelmät olivat tärkeässä roolissa arkkitehtuurissa. Tähän vaikutti taiteellisten näkökulmien lisäksi rakennustekniikan kehitys, erityisesti elementtirakentamisen kehittyminen ja yleistyminen 1960-luvulla. Osa arkkitehteistä piti julkisen rakentamisen laatuvaatimuksia liian korkeina.

Strukturalismi näkyy myös 1960- ja vielä 1970-luvullakin järjestettyjen hallintokeskusten arkkitehtuurikilpailujen kärkisijoille nousseissa töissä, kuten Bertel Saarnion ja Juha Leiviskän Kouvolan kaupungintalossa. Sipisen ja Hetzerin Imatran kaupungintalo vuodelta 1970 (kilpailu 1967) on myös puhtaasti strukturalistinen.

Pieksämäen kaupungintaloon verrattuna mielenkiintoinen kilpailutyö on Paraisten kauppalantalons arkkitehtuurikilpailun voittanut Jan Söderlundin ehdotus. Työtä ei koskaan toteutettu, mutta ratkaisu on massoitteeltaan ja julkisivujaoteltaan hyvin pitkälti samanlainen kuin Pieksämäen kaupungintalo. Rungoltaan ja julkisivujärjestelmältään vastaavaa rakennustyyppiä käytettiin hallintorakennusten lisäksi myös monissa muissa rakennustyypeissä. Pieksämäellä kaupungintalon kanssa tyyliillisesti yhtenäisiä kohteita ovat Osmo Siparin urheilutalo ja Pieksämäen keskikoulu.

21.6.2018

Moderni rationalismi kunnan- ja kaupungintaloissa Etelä-Savon maakunnassa

Kunnallishallinnon voimakas kehittyminen II maailmansodan jälkeen johti uusien kunnan- ja kaupungintalojen rakentamiseen 1960-1970-luvuilla. Tällöin myös Etelä-Savoon rakennettiin useita uudenlaisia, tehokkaita kunnan virastotaloja. Mäntyharjulle, Heinävedelle, Virtasalmelle ja Puumalaan rakennettiin kunnantalot, jotka edustavat ajalle tyypillistä rationalistista modernismia, joka palveli hyvin tehokkaaksi tarkoitettua hallintorakentamisen tarpeita.

Pieksämäestä tuli kaupunki vuonna 1962. Kaupungintalo valmistui vuonna 1973 ja myös sen suunnittelua ohjasi tehokkuuspyrkimykset ja rakenteellisuuden ilmaiseminen julkisivuissa. Pieksämäen kaupungintalo on maakunnan ainoa 1900-luvulla rakennettu kaupungintalo, koska maakunnan kahdessa muussa kaupungissa – Mikkelissä ja Savonlinnassa – on jo 1800-luvulla rakennetut kaupungintalot.



Kuva 1. Mäntyharjun kunnantalo on valmistunut vuonna 1966. Hallinto- ja liikekortteli on heijastuma 60-luvun keskustasuunnittelusta ja aikaa leimanneesta kaupungistumisesta. Kuvälähde Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta, http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22704.



Kuva 2. Jan Söderlundin arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus Paraisten kauppataloksi. Kuvälähde Arkkitehtuurimuseo, http://www.mfa.fi/kunnan_ ja_kauppatalot_kilpailut.

21.6.2018

Suunnittelijoista

Rakennuksen suunnittelijoista Arto Sipinen on tunnettu arkkitehti. Sipinen on suunnitellut runsaasti julkisia rakennuksia – kaupungin- ja kunnantalojen lisäksi konserttitaloja sekä yliopistorakennuksia, ja useat näistä tehtävistä hän on saanut Pieksämäen kaupungintalon tavoin arkkitehtuurikilpailuissa saavuttamansa menestyksen kautta. Sipisen suunnittelema kaupungintalo Imatralle (Mane Hetzerin kanssa) valmistui 1970, Raisioon 1981 ja kunnantalo Mäntsälään 1992. Muita Sipisen tunnettuja töitä ovat mm. Imatran kulttuurikeskus (1986), Mikkelin konsertti- ja kongressitalo Mikaeli (1988), Espoon kulttuurikeskus (1989) ja Lahden kirjastotalo (1990). Arkkitehdin 2000-luvun tuotantoa ovat Jyväskylän keskustan maamerkinä kohoava toimistotorni Innova ja tornin viereen rakennettu ammattikorkeakoulun IT-instituutti Dynamo. (Pieksämäki - Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2015, Ramboll).

Arto Sipinen on tehnyt mittavimman uran suomalaisista arkkitehteistä hallintorakennusten suunnittelussa. Hänen uransa kaupungin- ja kunnantalojen suunnittelijana alkoi Imatran kauppalatalon suunnittelukilpailun voitosta vuonna 1967. Sipisen Mane Hetzerin kanssa suunnittelema talo valmistui vuonna 1970 ja siitä tuli kaupungintalo Imatran kaupungistuttua vuonna 1971. Kaikkiaan Sipinen on menestynyt ainakin yhdessätoista kunnan- tai kaupungintalon suunnittelukilpailussa vuosina 1967-1989. Kilpailuvoittojen myötä rakennettuja Sipisen suunnittelema kaupungintaloja ovat Imatran kaupungintalo (yleisen kilpailun 1. palkinto 1967, valmis 1970), Pieksämäen kaupungintalo (kutsukilpailun 1. palkinto 1970, valmis 1973), Tuusulan kunnantalo (kutsukilpailun 1. palkinto 1977, valmis 1980), Raision kaupungintalo (yleisen kilpailun 1. palkinto 1977, valmis 1981), Mäntsälän kunnantalo (kutsukilpailun 2. palkinto 1981, valmis 1992), Kauhajoen kaupungintalo (kutsukilpailun 1. palkinto 1981, valmis 1983) ja Tammelan kunnantalo (kutsukilpailun 1. palkinto 1988, valmis 1991). Lisäksi Sipinen on suunnitellut Siilinjärven kunnantalon (valmis 1982) ja Liedon kunnantalon (valmis 1993).

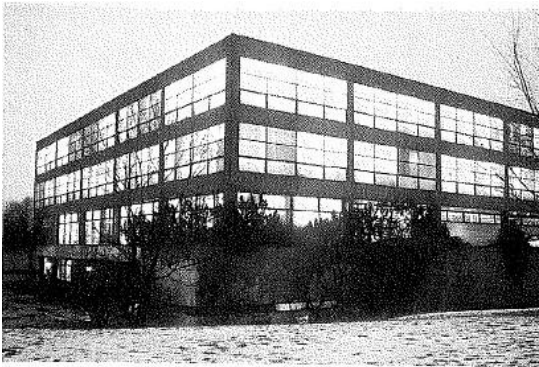
Imatran kaupungintalo ja Pieksämäen kaupungintalo ovat Sipisen varhaisia töitä yhdessä Mane Hetzerin kanssa. Sipinen kuvaa itse Lauri Putkosen haastattelussa 2008 (Päätöksen paikka – Kunnantalot ja kaupungintalot, toim. Lauri Putkonen 2009) kuinka Imatran kauppalatalon suunnittelukilpailun voitto yllätti hänet ja käänsi uran suunnan: "... totta kai mä osasin mieisiä (Mies van der Rohe) piirtää – siis niin että rakenteellinen järjestelmä näkyy, niin se pamahti ensimmäiseksi palkinnoksi. ...Imatran jälkeen mä ajattelin, ei ei, nyt loppuu asemakaavat. Nyt rupeen vaan keskittymään näihin julkisiin." Saksalaisen ja "mieisiä osaavan" Mane Hetzerin Sipinen oli ottanut Imatran työhön mukaan tekemään mallia. Hetzer oli mukana suunnittelemassa myös Pieksämäen kaupungintaloa.

Imatran kaupungintalon kolmikerroksinen, teräsbetonirunkoisen, tummalla pronssilla, tummennetulla lasilla ja harmaalla graniitilla katetun rationalistisen virastorakennuksen viileän suunnitelmallinen julkisivuarkkitehtuuri ilmentää virkakoneiston voimaa ja valitun rakennejärjestelmän moduulijakoa (Imatran rakennetun ympäristön kohteet 1994, Lasse Ojonen). Ulkoarkkitehtuurista puuttuvat perinteiset hallintorakennuksille tunnusomaiset piirteet ja rakennus muodosti voimakkaan kontrastin ympäröivälle luonnolle (Vallan ja hallinnon huoneita, Eija Rauske 2018). Toimistotilat on ryhmitelty ulkoseinille ja rakennuksen keskellä sijaitseva sisäpiha ja kolmen kerroksen lävistävä graniittipintainen valtuuston istunto-sali tekevät keskeisestä sisääntuloaulasta siihen liittyvine portaineen ja sivukäytäväparvekkeineen rikkaan ja vaihtelevan tilasommitelman (<https://www.imatra.fi/imatran-kaupungintalo>).

Lauri Putkosen haastattelussa 2008 (Päätöksen paikka – Kunnantalot ja kaupungintalot, toim. Lauri Putkonen 2009) Sipinen kertoo Imatran kaupungintalon jääneen ainokaiseksi viitaten rakentamisen laadun heikkenemiseen 1970-luvulla, kun arkkitehtuuri jäi rakentajien painottaman yksinkertaisuuden ja sarjatuotannon jalkoihin. Haastattelussa hän ei mainitse Pieksämäen kaupungintaloa, mistä päätellen hän ei itse lue sitä päätöidensä joukkoon.

Pieksämäen kaupungintalon jälkeen Sipisen muotokieli kehittyi lähemmäksi suomalaisesta funktionalismista ammentavaa modernismin linjaa ja hän suunnitteli useampia punatiilipintaisia kaupungin- ja kunnantaloja ammentaen vaikutteita Alvar Aallon arkkitehtuurista. 1980-luvulla Sipinen alkoi suosia vaaleita julkisivumateriaaleja ja hän onnistui töissään yhdistämään humanismin ja rationalismin omaksi tunnistettavaksi tyylikseen. Vasta viimeisissä töissään Sipinen alkoi luopua moduulin käytöstä, mutta ankara moduulijako ei enää Pieksämäen kaupungintalon jälkeen hallinnut hänen julkisivuarkkitehtuuriaan.

21.6.2018



Kuva 3. Sipisen ja Hetzerin suunnittelema Imatran kaupungintalo vuodelta 1970. Rakennus on kolmikerroksinen, teräsbetonirunkoinen, tummalla pronssilla, tummennetulla lasilla ja harmaalla graniitilla katettu konstruktivistinen virastorakennus. Ikkunoiden jäsentely luo viileän suunnitelmallisen julkisivuarkkitehtuurin, joka ilmentää virkakoneiston voimaa. Kuvalähde: Lasse Ojonen, Imatran rakennetun ympäristön kohteet 1994, s. 53.



Kuva 4. Sipisen suunnittelema Imatran kulttuurikeskus sijaitsee kaupungintaloa vastapäätä. Se on valmistunut 1986 ja julkisivun abstrakti valkoisuus on tyypillistä Sipisen myöhäisemmälle arkkitehtuurille. Kuvalähde: Google Maps, Street View Jul 2009. Lainattu 14.11.2016.

21.6.2018

Pieksämäen kaupungintalon vaiheet

Vuonna 1970 pidettiin kutsukilpailu Pieksämäen hallinto-, kulttuuri- ja vapaa-ajankeskuksen suunnittelusta. Ilmeisesti Sipinen ja Hetzer kutsuttiin kilpailuun mukaan Imatran kauppala-talon takia. Kilpailun voitti Arto Sipisen yhdessä Mane Hetzerin kanssa tekemä ehdotus. He osallistuivat kilpailuun kahdella ehdotuksella saaden myös kolmannen palkinnon. Voittaneesta suunnitelmasta toteutettiin kaupungintalo ja muut osat jäivät rakentamatta. Sipisen ja Hetzerin laatimat kaupungintalon pääpiirustukset hyväksyttiin syyskuussa 1971 kaupunginvaltuustossa. Sopimukset urakoitsijoiden kanssa tehtiin vielä samana vuonna. Rakennus otettiin käyttöön vuonna 1973. Toteutunut kaupungintalo on muuttunut jonkin verran kilpailuehdotuksesta. Julkisivuakin jäsentävä moduulijako ja moduulien määrä muuttui kilpailuehdotukseen nähden.

Kaupungintalon ympäristö Lampolahden rannalla rakennettiin puistoksi. Puiston länsilaidalle valmistui vuonna 1989 kulttuurikeskus Poleeni, joka oli Suomen ensimmäisiä monia eri kulttuurilaitoksia yhdistäviä monitoimitaloja tai kulttuurikeskuksia, joita rakennettiin 1980-luvulla erityisesti Itä-Suomen kaupunkeihin. Poleenin suunnitteli arkkitehtitoimisto Gullichsen–Kairamo–Vormala ja se sai valmistumisvuonna Vuoden betonirakenne –palkinnon. Persoonallisen rakennuksen arkkitehtuuri on varsin kaukana Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtuurista.

Kaupungintalon maantasokerroksen itäpäässä rakennusmassan keskellä sijainnut valtuustosalin on muutettu kaupungin hallituksen kokoushuoneeksi vuonna 2007 tapahtuneen kuntaliitoksen jälkeen. Liitoksen jälkeen valtuusto on kokoontunut Naarajärvellä entisessä Pieksämäen maalaiskunnan kunnantalo Kanttilassa. Muutettaessa valtuustosalin hallituksen kokoushuoneeksi loivasti kohti ikkunaseinää laskeva lattia on tasattu. Samalla salin sisustus on uusittu.

Rakennuksen toimistotilat ulkoseinillä on suunniteltu muunneltaviksi moduulijaon mukaisesti. Huoneiden väliset väliseinät ovat kevyitä ja niiden paikkoja on muutettu useaan otteeseen. Eri-ikäiset väliseinät erottuvat lähinnä pintamateriaalinsa ansiosta. Kahden keskikäytävän väliin jäävät kokous- ja aputilat on suunniteltu kiinteällä huonejaolla. Niiden huonejaotukseen ei ole tehty muutoksia kuten ei sisätilojen väritykseenkään valtuustosalin lukuun ottamatta.

Kaupungintalo on ollut alkuperäisessä käytössään vuoteen 2015 asti. Rakennuksen käyttö on jouduttu lopettamaan työntekijöiden saadessa oireita sisäilmasta. Kaupungin virastot ovat muuttaneet erilaisiin väistötiloihin kaupungintalolta. Virastoja on keskitetty Latomoon ja Sairaalan alueelle. Rakennuksen kunnossa on todettu vakavia puutteita 2000-luvulla. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia (Insinööritoimisto IS Consults Oy:n lausunto 13.11.2008) ja laajamittaisten korjaustoimenpiteiden tarve (Insinööritoimisto 2K Oy 23.5.2014). Lokakuun alussa 2016 inventoinnin maastokäynnin aikaan rakennuksen tyhjentäminen irtaimistosta oli loppusuoralla.

21.6.2018

Nykytilan kuvaus ja arvio säilyneisyydestä

Sipisen ja Hetzerin Pieksämäen kaupungintalo on rakennusajalle tyypillinen, rakennusmassaltaan yksinkertainen laatikkomainen ja ilmeeltään strukturalistinen rakennus, jonka ulkonäköä rytmittää rakennuksen elementtijärjestelmän mitoituksen näyttäminen julkisivun lasi- ja alumiinipinnoissa.

Rakennus on arkkitehtuuripiirteiltään sovellus modernismista ja 1970-luvun järjestelmäarkkitehtuurista, jossa rakennuselementtien ja tilakappaleiden toistettavuus on tärkeässä osassa. Sarjallisuus näkyy julkisivumateriaaleissa, mitoituksessa ja värityksessä. Sipisen päätöiden joukossa yksinäiseksi jäänyt Pieksämäen kaupungintalo on tyyppiratkaisu, jossa kansainvälisen suunnittelumallin omakohtainen soveltaminen on jäänyt varsin vähäiseksi. (Arkkitehtuurimuseon lausunto Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtonisesta arvosta 30.3.2012).

Sisätiloiltaan rakennusta ja sen alkuperäistä sisustusta on pidetty ulkoasua tunnistettavampana suunnittelijoittensa, erityisesti Arto Sipisen tuotannolle (Arkkitehtuurimuseon lausunto Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtonisesta arvosta 30.3.2012).

Rakennus ulkoa

Suorakaiteen muotoista matalaa kaksikerroksista rakennusmassaa rytmittää kantavien rakenteiden moduuliverkon mukainen ikkunajaotus strukturalismin ihanteiden mukaisesti. Ikkunajaotus on toteutettu alumiinirunkoisilla ikkunaelementeillä. Moduuliverkon mukaiset 6 metriä leveät ikkunapinnat on jaettu viiteen osaan karmeilla, mikä on mahdollistanut eri levyisten huoneiden muodostamisen. Ikkunoiden lasipinta ja karmit kohoavat aavistuksen julkisivun ulkopinnassa. Joka toisen ikkunan alareunassa on matala tuuletusikkuna. Ikkunoiden alaosa on läpinäkymätön pitkällä julkisivuilla. Läpinäkymättömät osat hahmottuvat keltasävyisinä tai tummina valaistuksesta riippuen. Ikkunoiden välissä julkisivu on tummasävyistä metallilevyä. Kaiken kaikkiaan julkisivujärjestelmä korostaa rakennuksen vaakasuuntaista rakennusmassaa.

Päätyjulkisivuilla ikkunat muodostavat keskelle rakennusmassaa yhtenäisen pinnan. Päädyssä moduulijaotus on 8 metriä ja yksittäiset ikkunat ovat 2 metrin levyisiä. Niiden takana on isompia kokoushuoneita ja lasipinta alkaa läheltä lattiatasoa. Muuten päätyjulkisivut on verhottu tummasävyisellä metallilevyllä.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on keskellä kaupungin puoleista julkisivua. Sen yllä on siro katos. Sisäänkäyntiä korostaa kolmen lipputangon ryhmä. Rakennuksen länsipäädyssä on jälkeenpäin avattu varauuskäynti.

Rakennus on ulkoasultaan ankaran rakenteellinen ja ilmentää 1960-luvulla yleistynyttä tyyliuuntaa konstruktivismia, jota käytettiin tuolloin paljon julkisissa rakennuksissa. Käytetty rakennejärjestelmä määrittää rakennuksen ulkoasun ja moduulimittaan perustuva rakennuksen ulkoarkkitehtuuri jää varsin anonyymiksi. Sipisen päätöiden joukossa yksinäiseksi jäänyt Pieksämäen kaupungintalo on tyyppiratkaisu, jossa kansainvälisen suunnittelumallin omakohtainen soveltaminen on jäänyt varsin vähäiseksi verrattuna esimerkiksi Imatran kaupungintaloon (Arkkitehtuurimuseon lausunto Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtonisesta arvosta 30.3.2012). Kaupungintalosta puuttuvat perinteiset hallintorakennuksille tunnusomaiset piirteet samoin kuin Imatran kaupungintalosta.

Rakennuksen alkuperäinen ilme on hyvin säilynyt koska julkisivuja ei ole huollettu ja korjattu vesivahingoista huolimatta. Toteutuksen rakenteelliset ongelmat ja/tai heikko laatu ilmenevät julkisivuissa näkyvinä vesivahinkoina ja yleisenä rapistumisena, johon on vaikuttanut myös huollon puute. Rakennuksen julkisivujen kosteusvauriot näkyvät muun muassa julkisivussa lasipintojen taakse kertyneenä kosteutena.

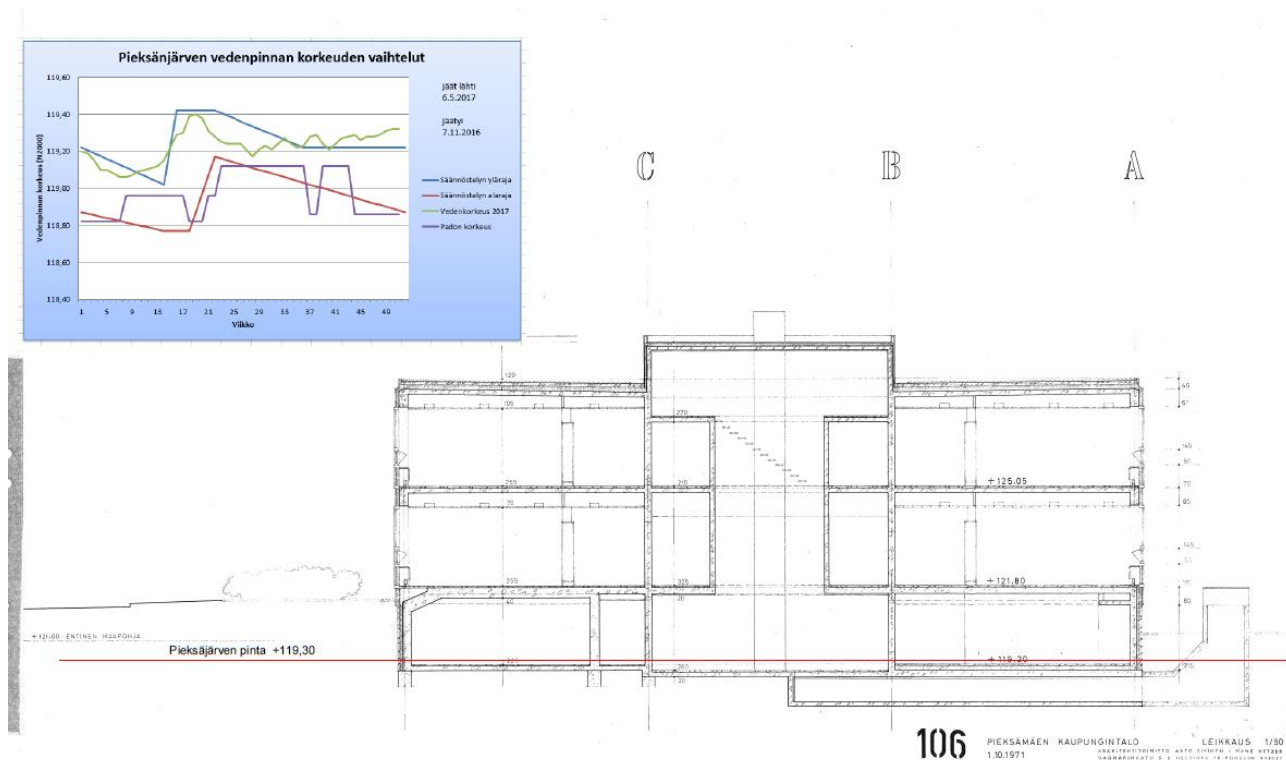
21.6.2018

Rakenteet

Pieksämäen kaupungintalon niin sisä- kuin ulkoarkkitehtuuri pohjautuu käytetyn rakenteellisen järjestelmän esille tuomiseen. Rakennusrunko on teräsbetonia 6x8 metrin jakoon perustuvana elementtijärjestelmänä. Julkisivut ovat alumiinia ja lasia, sokkeli betonia.

Kaupungintalon perusmuurit ovat paikalla valettuja betoniperusmuureja. Kantavana rakenteena on betoninen pilari-palkki rakenne. Päätyulkoseinät ovat betonirunkoisia. Sivuseinät ovat ikkunaelementtiseiniä, alumiinirunkoisia ja mineraalivillalla lämmöneristettyjä. Alapohjana on maanvarainen kaksiosainen betonilaatta. Välipohjarakenteina on teräsbetonirakenteiset holvit. Teräsbetoniholvin päällä on betoninen kuorilaatta. Rakennuksen yläpohja on tasakattoinen. Kantavana rakenteena on betoni-holvi. Vesikate on kattohuopaa. (Tutkimuslauseke Pieksämäen kaupungintalo 2014, Insinööritoimisto K2 Oy).

Kaupungintalo sijaitsee lähellä Pieksänjärven ranta. Järven pinta on kellarikerroksen perustuksien yläpuolella, mitä oheinen kaaviokuva havainnollistaa. Kevättulvien aikaan vettä on tulvinut etenkin rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmään kellarin lattiapinnan alapuolella.



Kuva 5. Kaupungintalon korkeusasema suhteessa Pieksänjärven pintaan +119,30. Kevättulvien aikaan järven pinta käy noin 10 cm korkeammalla.

21.6.2018

Sisätilat

Rakennuksen toimistotilat ulkoseinillä on suunniteltu muunneltaviksi moduulijaon mukaisesti. Huoneiden väliset väliseinät ovat kevyitä ja niiden paikkoja on muutettu useaan otteeseen. Kahden keskikäytävän väliin jäävät kokous- ja aputilat on suunniteltu kiinteällä huonejaolla, eikä huonejakoon ole tehty muutoksia. Pitkän rakennusmassan keskellä on rakennuksen läpi ulottuva aula pääportaikkoi- neen. Aulan ikkunoista aukeaa avara näkymä Pieksänjärvelle koska alkuperäisen suunnitelman mukaisia kirjasto- ja kulttuuritaloa ei ole toteutettu kaupungintalon ja järven välille.

Ulkoa aulaan johtaa sisäänvedetty tuulikaappi. Aulassa on näyttävä portaikko, jonka huomiota herättävin elementti on puiset kaiteet, jotka jatkuvat yhtenäisinä koko portaikon läpi. Erityisesti portaikossa näkyy suunnittelijoiden persoonallinen kädenjälki, joka muuten jää rakennuksessa melko vähäiseksi. Toisessa kerroksessa aula portaiden ympärillä on pienempi ja sitä ympäröivät toimistohuoneet. Luonnonvaloa aulaan on tuonut portaiden yllä olevat kattoikkunat. Ikkunoissa on ollut vesivuotoja ja ne on peitetty. Aulan katossa on alkuperäinen alas laskettuun sisäkattoon upotettu valaistus. Valaistus on osa rakennuksen arkkitehtuuria ja noudattaa moduulijakoa. Kattoikkunoiden yhteydessä olevat valaisimet on uusittu. Toiseen porrasjuoksuun on myöhemmin rakennettu henkilöhissi, mikä rikkoo portaikon alkuperäisen ilmeen.

Toimistohuoneet sijaitsevat rakennuksen pitkällä ulkoseinillä. Huoneet on suunniteltu muunneltaviksi. Huoneen vähimmäisleveys on ollut 2,4 metriä (2/5 6 metrin moduulista). Leveyttä on voitu lisätä 1,2 metrin kerrannaisilla, mikä on huomioitu myös ikkunajaotuksessa. Jaotus näkyy myös sisäkatossa, jossa mahdolliset väliseinän paikat näkyvät valkoisina raitoina. Muuten sisäkatto on päällystetty kangaspintaisilla akustiikkalevyillä. Valaistus ja ilmanvaihto on upotettu osaksi sisäkattoa. Ilmanvaihtoon liittyviä rakenteita on myös ikkunaseinillä ikkunoiden alla. Toimistohuoneiden väliset väliseinät ovat kevyitä levyseiniä. Toimistohuoneiden jaotusta on muutettu useaan otteeseen, mikä näkyy väliseinissä hieman erityyppisinä levyinä. Levyjen pintamateriaali vaihtelee, samoin niiden kiinnitystapa. Levyt ovat kuitenkin pääasiassa valkoisia.

Inventointia tehdessä huoneiden kalustus oli pääasiassa jo kannettu pois. Huoneisiin kuuluu kiintokalusteina kaapistot käytävän vastaisella seinällä. Kaapistojen päällä on ikkunat, joiden kautta luonnon valoa on saatu myös käytäviin. Kaapit ovat olleet osa toimistohuoneiden ääneneristystä. Vastaavia kaapistoja on käytetty muissakin saman ajan julkisissa rakennuksissa. Kaikista toimistohuoneista aukeaa koko ulkoseinän matkalta näkymä ulos. Etenkin järven puolelle aukeava näkymä tekee pienimistäkin huoneista avaria. Ikkunoiden alla on ilmastointiin liittyvä kotelointi.

Keskikäytäviin valoa tulee päätyjen suurista ikkunoista sekä toimistohuoneiden yläikkunoista. Seinät ovat valkoisia. Sisäkatto on päällystetty kangaspintaisilla akustiikkalevyillä ja toimistohuoneiden mahdolliset väliseinän paikat näkyvät myös käytävissä valkoisina raitoina akustiikkalevyjen välissä. Valaistus on upotettu osaksi sisäkattoa.

Väriä toimistokerroksissa on käytetty aulatiloiissa. Sekä maantasokerroksessa että toisessa kerroksessa keskikäytävien välinen aulan seinä, jolla wc-tilat ovat, on maalattu kirkkaan keltaiseksi. Wc-tiloissa seinät on laatoitettu valkoisilla neliön mallisilla laatoilla. Lattia on tummista kuusikulmaisista laatoista, jotka ovat alkuperäisiä.

Yläkerroksen itäpäässä on kokoushuone, josta aukeaa koko seinän mittainen ikkuna Hotelli Savonsolmun suuntaan. Kokoushuoneen vieressä keskellä runkoa on arkistohuone. Arkistohuoneessa on kattoikkunat. Näitä ikkunoita ei ole peitetty. Ikkunat ovat kennolevyä, jotka ovat taittaneet suoran auringonpaisteen hajavaloksi. Myös arkistohuoneen ikkunat ovat vuotaneet jossain välissä. Arkistohuoneen kattoikkunoiden yhteydessä on säilynyt alkuperäiset valaisimet. Lähinnä keskusaulaa on ollut kopiohuone.

Myös yläkerroksen länsipäässä on kokoushuone. Sen vieressä on kapea porrashuone, joka on erotettu sivukäytävistä lasiovilla. Ovien puitteet ovat kirkkaan keltaiset. Porrashuoneessa on vastaavat kattoikkunat kuin arkistossa. Portaikon kaide on samanlainen kuin pääportaissa. Porraskelmat erkanevat suoraan seinästä minimalistiseen tyyliin. Porrashuone on hyvin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

21.6.2018

Porrashuoneen vieressä on yläkerroksessa varakokoussaliksi suunniteltu huone, joka on ollut arkistokäytössä. Myös sen katossa on kattoikkunoita. Osa ikkunoista on peitetty ja ainakin yksi on vaihdettu kuplaikkunaksi. Käytävän varrella on lisäksi siivous- ja pukutiloja sekä wc:t.

Maantasokerroksessa rakennuksen kaakkoiskulman toimistotilat on muutettu suureksi kokoushuoneeksi. Myös toimistoihin johtanut käytävä on purettu.

Valtuustosali, joka on muutettu 2000-luvulla kaupunginhallituksen kokoushuoneeksi, sijaitsee rakennuksen maantasokerroksen itäpäädyssä ja aukeaa aulaan. Salin lattia on alun perin laskenut loivasti kohti ikkunaseinää. Muutettaessa huone hallituksen kokoushuoneeksi lattiapinta on nostettu muun lattiapinnan tasolle. Laskeva lattiapinta näkyy edelleen kellarikerroksessa varaston vinona kattona. Kokoushuoneen sisustus on myös suunniteltu uudelleen. Huoneessa on veneen mallinen kokouspöytä ja sen yllä samaa muotoa toistava valaisinjärjestelmä. Seinillä on koristeena airoja. Alkuperäinen lattiapinta näkyy ikkunan edessä.

Maantasokerroksen länsipäädyssä on kahvi- ja kokoushuone. Keittiön kiintokalusteet eivät vaikuta alkuperäisiltä, kuten ei myöskään keittiöseinän vaalean sininen laatoitus. Kahvihuoneen vieressä on porraskäytävä ja sen vieressä arkistihuone, johon on liittynyt kassaholvi.

Kellarissa on tilat laajalle arkistolle, varastotilaa, rakennuksen tekniset tilat sekä väestönsuoja. Pääaulasta tulevan portaikon alla on pieni kellariaula, josta johtaa ovet eri tiloihin. Aulassa on ilmeisesti jälkepäin rakennettu keittiö. Kellarin seinäpinnoissa on käytetty voimakkaita värejä. Valtuustosalin alla sijaitsevaan varastoon johtava käytävä on voimakkaan keltainen. Varaston päätyseinä on oranssi, muut seinät valkoisia. Myös väestönsuojissa on käytetty voimakkaita värejä. Väestönsuojiiin johtavan käytävän seinille on maalattu keltaiset raidat. Väestönsuojien ovet ovat keltaisia. Ilmanvaihtoon liittyvät venttiilit ovat oransseja. Väestönsuojassa sijaitsevan pienen keittiön kalusteet ovat ajalle tyyppilliseen tapaan kirkkaan keltaiset. Wc-tilojen seinät ovat oranssit. Suojahuoneiden ulkoseinä on maalattu turkoosinsiniseksi. Rakennuksen pohjoispuoli on ollut arkistotilaa. Arkiston ulkoseinä on maalattu tumman siniseksi. Kellarikerroksessa etenkin alkuperäinen väritys on säilynyt hyvin.

Sisätiloiltaan rakennusta ja sen alkuperäistä sisustusta on pidetty ulkoasua tunnistettavampana suunnittelijoittensa, erityisesti Arto Sipisen tuotannolle (Arkkitehtuurimuseon lausunto Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtonisesta arvosta 30.3.2012).

Yhteenvedo säilyneisyydestä

Säilyneisyys ei tarkoita teknistä kuntoa, vaan on arvio kuinka hyvin rakentamisajankohta ja sen tyyli- ja piirteet ovat tunnistettavissa rakennuksesta.

Rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja ilme ovat hyvin säilyneitä, joskin yleisilmeeltään rapistuneita, koska rakennukseen ei ole tehty korjauksia. Myös sisätilat voidaan katsoa hyvin säilyneiksi huomioiden se, että toimistohuoneet on alun perinkin suunniteltu muunneltavaksi. Sisäkattojen verhous valaisimineen ja seinien väritys on säilynyt hyvin, samoin portaikkojen ilme. Osa kattoikkunoista on peitetty tai vaihdettu kosteusvaurioiden takia uusiksi. Kiintokalusteista on säilynyt toimistohuoneet käytävistä erottaneet kaapistot. Rakennuksen irtokalustus on pääasiassa siirretty muualle tai tuhottu. Käytössä olleita alkuperäisiä tuoleja oli kuitenkin inventointihetkellä vielä runsaasti varastoituna rakennukseen. Toimistokerrosten lattiapinnoitteena käytetty muovilaatta/matto on uusittu noin 20 vuotta sitten.

21.6.2018

Suhde ympäristöön

Rakennus sijaitsee keskeisellä ja järven suunnasta näkyvällä paikalla kaupungin ydinkeskustassa, laajan ja avaran puiston reunalla Pieksänjärven Lampolahden rantamaisemassa, pitkä julkisivu rannan suuntaisesti. (Pieksämäki - Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2015, Ramboll).

Kaupungintalon lähirakennuksiin kuuluvat sen edeltäjänä, kauppalantalona ja kaupungintalona toiminut entinen pankkikonttorirakennus (1918, V. & I. Thomé), sen entinen saunarakennus sekä kulttuurikeskus Poleeni (1989, Gullichsen, Kairamo, Vormala), joiden niidenkin kaupunkikuvalliseen luonteeseen kuuluu oleellisena osana rakennuksen suhde pihapuustoon ja puistoalueeseen. Kaupungintalon hallintorakennuksen luonnetta ja statusta ilmentäviin tekijöihin kuuluu puistoon sijoitettu veistos (Mauno Kivioja, Kasvun kaari, 1980). (ESAELY Rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös 28.12.2012, Museoviraston lausunto).

Kaupungintalo sijaitsee Pieksämäen keskustan ja Pieksänjärven välissä lähellä ydinkeskustaa. Se ei näy Keskuskadulle. Savontieltä kaupungintalolle aukeaa muutamasta kohtaa näkymä. Kaupungintalon yhteys keskustaan jää heikoksi. Alkuperäinen suunnitelma käsitti neljässä vaiheessa rakennettavan kaupungin hallinnollisen keskuksen, jonka rakennusten oli tarkoitus rajata sisäpihaksi eri toiminnoin aktivoitu kaupunkilaisten tori. Kokonaisuus oli ajateltu puiston ympäröimäksi muusta kaupunkirakenteesta erilliseksi, omaksi kokonaisuudekseen. Kaupungintalon rationalistinen julkisivuarkkitehtuuri on selvässä kontrastissa ympäröivän luonnon kanssa.

Kaupungintalon ja Pieksänjärven välissä Lampolahden rannalla on hallinnollisen keskuksen sijasta puistoa avoimine nurmikenttineen. Nurmikenttä mahdollistaa näkymät kaupungintalolta järvelle. Tämä on ilmeisesti huomioitu kaupungintalon sijoittelussa, vaikka alkuperäisessä suunnitelmassa kaupungintalon ja järven väliin esitetäänkin optiona kulttuurirakennuksia. Toisaalta kaupungintalon suuntautuminen voi johtua myös kaupungin ruutukaavan koordinaatistosta. Kaupungintalon eteläpuolella pääsisäänkäynnin edustalla on pysäköintialue, jonka yli näkyy Savontien varren rakennusten takapihoille. Pääsisäänkäynnin edusta on jäsentymätön, mikä korostaa kaupungintalon irrallisuutta muusta kaupunkirakenteesta.

Hotelli Savon Solmu, vanha kaupungintalo ja kulttuurikeskus Poleeni rajaavat puistoa kaupungintalon lisäksi.

Rakennuksen kunto

Rakennuksesta on tehty kuntotutkimus vuonna 2014 (insinööritoimisto 2K Oy). Tutkimuksessa todettiin seuraavaa:

Kuntotutkimuksessa 70-luvun alkupuolella valmistuneen kiinteistön rakenteissa todettiin vaurioita, jotka johtuvat pääosin poikkeavasta kosteusrasituksesta sekä käytettyjen rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisen seurauksena. Vaurioita todettiin alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteissa. Korkean pohjaveden tason takia rakennuksen perustukset ja kantavat rakenteet ovat joutuneet alttiiksi poikkeavalle kosteusrasitukselle.

Rakennuksen yläpohjarakenteen kunto todettiin heikoksi. Katolla seisova vesi sekä vesikatteen huono kunto lisäävät vanhojen vesikatevuotojen lisäksi uusien vuotojen riskiä. Alapohjarakenteissa todettiin kapillaarisen kosteusrasituksen aiheuttamia vaurioita. Mm. tekniikkakanaalien puurakenteet ovat vaurioituneet. Kiinteistön ilmanvaihdon kanavissa, suodattimissa ja koneissa todettiin epäpuhtauksia.

Energiatehokkuuslaskelmissa rakennuksen energiatehokkuus todettiin heikoksi lähes jokaisella rakenteella. Varsinkin ulkoseinien heikon energiatehokkuuden ja todettujen vaurioiden takia rakenne vaatii suuria korjauksia.

Kiinteistöön on tehtävä laajamittaisia korjaustoimenpiteitä etenkin alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteisiin sekä ilmanvaihtoon. Kohteeseen on tehtävä asbesti- ja haitta-ainekartoitus ennen korjaustoimenpiteitä.

21.6.2018

Arvot

Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa on pohdittu useaan otteeseen 2010-luvulla ja siitä on esitetty erilaisia näkemyksiä, mikä kertoo modernin teollisesti tuotetun rakennuskannan arvottamisen vaikeudesta sekä vaikeudesta arvottaa objektiivisesti vielä melko tuoretta rakennuskantaa.

Rakennusperinnön suojelemista koskevan päätös 28.12.2012

Kaupungintalosta on tehnyt suojeluesityksen Pieksämäen Luonnon Ystävät ry (PLY ry), jonka tarkoituksena on toimia luonnon ja ihmisen elinympäristön suojelun hyväksi. Suojeluesitys on tullut viireille Etelä-Savon ely-keskuksessa 10.10.2011. Suojeluesitys peruutettiin 21.6.2012 ja uudistettiin 23.6.2012, jonka pohjalta ely on tehnyt rakennusperinnön suojelemista koskevan päätöksen 28.12.2012. Ely-keskus on pyytänyt lausunnot suojeluesityksestä Pieksämäen kaupungilta, Docomomo Suomi-Finland ry:ltä, Museovirastolta ja Savonlinnan maakuntamuseolta.

Museovirasto toteaa suojelupäätöstä varten pyydetyssä lausunnossaan kauppalataustaisen Pieksämäen kaupungin (1962) profiloituvan maakunnan nuorimmaksi kaupungiksi sekä kaupunkikuvaltaan että asemakaavahistorialtaan. Kaksikerroksiselle, pohjakaavaltaan suorakaiteen muotoiselle rakennukselle on leimallista julkisivupiirteiden toistuvuus ja säännönmukaisuus. Sisätiloissa, kuten aula, rationaalinen arkkitehtuuri on yksilöidympää ja detaljoitumpaa.

Museovirasto on pyytänyt Suomen Arkkitehtuurimuseolta asiantuntijalausunnon (30.3.2012), jonka se on liittänyt omaan lausuntoonsa. Arkkitehtuurimuseon lausunnossa todetaan, että rakennus on arkkitehtuuripiirteiltään sovellus rationaalisesta modernismista ja 1970-luvun järjestelmäarkkitehtuurista, jossa rakennuselementtien ja tilakappaleiden toistettavuus on tärkeässä osassa. Sarjallisuus näkyy julkisivumateriaaleissa, mitoituksessa ja värityksessä. Tätä pidetään lausunnossa merkittävänä, mikäli julkisivumateriaalit, niiden mitoitus ja väritys ovat säilyneet alkuperäisinä. Pieksämäen kaupungintalo on osa toteutumattomasta kokonaisuudesta ja tyyppillinen esimerkki ajalle ominaisesta arkkitehtuurista. Sipisen päätöiden joukossa yksinäiseksi jäänyt Pieksämäen kaupungintalo on tyyppiratkaisu, jossa kansainvälisen suunnittelumallin omakohtainen soveltaminen on jäänyt varsin vähäiseksi verrattuna esim. Imatran kaupungintaloon. Sisätiloiltaan rakennus ja sen alkuperäinen sisustus ovat tunnistettavampaa arkkitehdin tuotannolle.

Museovirasto toteaa omassa lausunnossaan, että kaupungintalolla on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:n tarkoittamaa merkitystä rakennustaiteen, rakennuksen käytön ja erityisten ympäristöarvojen kannalta. Merkitys on maakunnallinen ja se perustuu lain 8 §:ssä tarkoitettuun edustavuuteen, joka kohteella on rationaalisen modernistisen arkkitehtuurin ilmentymänä paikkakunnallaan sekä historialliseen todistusvoimaisuuteen, joka kohteella on kuntasektorin voimakkaan kasvun vuosikymmeniin ajoittuvana hallintorakennuksena maakunnassaan. Lisäksi kaupungintalo muodostaa Lampolahden puiston suuntaan erityisiä ympäristöarvoja yhdessä vanhan kaupungintalon ja Poleenin kanssa. Suojelun tarve kohdistuu rakennuksen asemaan ympäristössään sekä ulkoasun ja sisätilojen keskeisten ominaispiirteiden säilyttämiseen. Kaupungintalon suojeluarvojen riittävä turvaaminen voidaan toteuttaa Museoviraston mukaan asemakaavoituksessa.

Savonlinnan maakuntamuseo totesi, että kohteesta tulisi tehdä inventointi ja että asiassa lausunnon antaa Museovirasto. Docomomo Suomi-Finland ry toteaa, ettei kohde sisälly järjestön ylläpitämään rekisteriin eikä yhdistyksellä ole resursseja selvittää kohteen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja eikä yhdistys siten ota kantaa kohteen suojeluun.

Pieksämäen kaupunki toteaa omassa vastineessaan ely:n pyytämiin lausuntoihin kaupungin talon olevan tyyppillinen esimerkki rakennusajalle ominaisesta arkkitehtuurista, jossa arkkitehdin omakohtainen soveltaminen on jäänyt vähäiseksi. Kaupunki katsoi, että kohteen maakunnallinen merkitys on ratkaistu Etelä-Savon maakuntakaavaa laadittaessa (4.10.2010 vahvistettu maakuntakaava).

Ely-keskuksen rakennusperinnön suojelemista koskevan päätöksessä 28.12.2012 todetaan, että kaupungintalolla on museoviraston lausunnon mukaista maakunnallista merkitystä. Sillä ei ole valtakunnallista merkitystä. Asemakaavatilanteen takia kohdetta ei ole syytä suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla.

21.6.2018

Päätös Pieksämäen kaupungintalon rakennussuojeluasiassa tehdystä valituksesta

PLY ry valitti eiy-keskuksen päätöksestä. Ympäristöministeriö hylkäsi valituksen päätöksellään 10.2.2014. Ympäristöministeriön päätöksessä todetaan, että kaupungintalolla on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:n tarkoittamaa merkitystä rakennustaiteen, rakennuksen käytön ja erityisten ympäristöarvojen kannalta. Merkitys on maakunnallinen ja se perustuu lain 8 §:ssä tarkoitettuun edustavuuteen, joka kohteella on rationaalisen modernistisen arkkitehtuurin ilmentymänä paikkakunnallaan sekä historialliseen todistusvoimaisuuteen, joka kohteella on kuntasektorin voimakkaan kasvun vuosikymmeniin ajoittuvana hallintorakennuksena maakunnassaan. Lisäksi kaupungintalo muodostaa Lampolahden puiston suuntaan erityisiä ympäristöarvoja yhdessä vanhan kaupungintalon ja Poleenin kanssa. Suojelun tarve kohdistuu rakennuksen asemaan ympäristössään sekä ulkoasun ja sisätilojen keskeisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Ympäristöministeriön päätöksessä todetaan, että kohteella ei ole valtakunnallista merkitystä, joten rakennusperintölain 2 §:n 1 kohta ei sovellu tapaukseen. Myöskään perusteita rakennusperintölain 2 §:n 2 kohdan soveltamiselle ei ole. Hallituksen esityksen (HE 101/2009) 2 §:n 3 momentin yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan lakia rakennusperinnön suojelemisesta voidaan soveltaa esimerkiksi silloin, kun asemakaavaa voidaan pitää rakennusperinnön huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena eikä asian selvittäminen ja ratkaiseminen asemakaavalla käynnisty. Kohteen suojeluarvot ja- tarpeet voidaan tutkia Pieksämäen strategisen osayleiskaavan yhteydessä ja tarvittaessa käynnistää sen pohjalta asemakaavan uudistamisen alueelle. Näin ollen perusteita rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 3 kohdan soveltamiselle ei ole.

Kaupungintalon arvot keskusta-alueen strategisessa yleiskaavassa

Strategista osayleiskaavaa varten kaupunki teetti rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Ramboll, 2015), jossa kohteen arvoista todetaan seuraavaa:

Rakennus voidaan nähdä osana keskustan ranta-alueelle ja sen tuntumaan sijoittuneiden julkisten ja puolijulkisten rakennusten (hotelli, kaupungintalo, kulttuurikeskus, sairaala, lastenkulttuuritalo, urheilutalo, uimahalli, päiväkotii, koulu, vanhustentalo ja diakonissaoppilaitos) toiminnallista kokonaisuutta. Yhdessä avaran puiston kanssa selkeälinjainen rakennus muodostaa kokonaisuuden, jolla on myös maisemallista arvoa. Rakennus edustaa sekä muotonsa, rakennustekniikkansa, materiaaliensa että väriensä puolesta aikansa arkkitehtuuria ja rakentamisen tyylipiirteitä, sekä alkuperäisen sisustuksensa osalta tunnistettavaa Arto Sipisen tuotantoa. Rakennus on hyvä esimerkki 1970-luvun tyylipiirteistä, jotka on lueteltu Suomen Arkkitehtuurimuseon asiantuntijalausunnossa.

Kohteen arvoluokaksi määriteltiin II + / P eli kohde luokiteltiin paikallisesti merkittäväksi.

- II** vähintään paikallista arvoa omaavat kohteet, joiden säilyneisyys on hyvä tai kohtalainen
- +** tässä inventoinnissa vähintään paikallisesti merkittäväksi todettu kohde, jonka maakunnallista tai valtakunnallista merkittävyyttä ei ole vielä todettu
- P** paikallisesti merkittäväksi luokiteltu kohde

ELY:n kanssa käydyissä neuvotteluissa yleiskaavoitusvaiheessa ei päästy neuvottelutulokseen siitä, onko rakennuksella maakunnallisia arvoja vai pelkästään paikallisia arvoja. Eli maakunnallisetkaan arvot eivät olleet niin merkittäviä, että ELY olisi voinut suoraan todeta rakennuksella olevan maakunnallisia arvoja. (Pekka Häkkinen, sähköposti 31.3.2018)

Kaupungintaloa ei ole osoitettu strategisessa osayleiskaavassa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena, rakennusryhmänä ja/tai pihapiirinä eikä sen osoiteta kuuluvan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen.

21.6.2018

Strategisen osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään seuraavaa koskien kaava-alueella olevia rakennusperintökohteita ja -alueita:

YLEISMÄÄRÄYKSET

Osayleiskaava-alueella sijaitsevat rakennusperintökohteet ja -alueet sekä niiden ominaisluonne ja erityispiirteet tulee turvata ja huomioida asemakaavoja laadittaessa käyttäen ohjeena tätä strategista osayleiskaavaa laadittaessa tehtyä rakennusperintöselvitystä (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 9.12.2015) ja tarkentamalla sitä. Asemakaavoja laadittaessa ratkaistaan yksittäisten rakennusperintökohteiden ja -alueiden säilyttämisen luonne ja suojelutarpeet.

Kaupungintalon arvot asemakaavassa

Asemakaavoitusta varten tehdyssä kaupungintalon inventoinnissa (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.11.2016) rakennuksella katsottiin olevan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Kosteusvaurioiden ja alun alkaen heikon toteutuksen laadun vuoksi rakennuksen ei voi katsoa olevan niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavalla suojella. Rakennuksen säilyminen on puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pelkistettyjä linjoja, rakenteista johdettua ikkunajaotusta ja siroa sisääntulokatosta. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaikot sekä aula-tilojen väriyty.

Asemakaavahankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelumuistion 22.3.2017 mukaan kaupungintalon rakennusinventoinnissa on liikaa painotusta nykytilan arvioinnissa, kun pitäisi olla historiallisissa arvoissa ja että arkkitehtuuristen arvojen kuvausta on tarkennettava, kun nyt arkkitehtuuriset arvot ja tekniset arvot on esitetty sekavasti.

Kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa Museovirasto (7.2.2018) pitää valitettavana, että inventoinnin suosituksia ei ole otettu huomioon kaavaratkaisussa kaupungintalon kohdalla. Museoviraston lausunnossa ei puututa inventoinnin sisältöön eikä arvioon kohteen merkityksestä.

Elyn lausunnon (15.2.2018) perusteella inventointia on täydennettävä Elyn rakennusperinnön suojelemista koskevalla päätöksellä 28.12.2012 ja Ympäristöministeriön päätöksellä suojeleasiasta tehdystä valituksesta 10.2.2014. Ely kyseenalaistaa inventoinnin loppupäätelmän tarpeesta suojella kohde, koska Ympäristöministeriön päätöksessä (10.2.2014) todetaan, että kohde täyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiset suojelun edellytykset.

21.6.2018

Kohteen ja sen arvojen säilymisedellytykset

Pieksämäen kaupungintalo on tällä hetkellä tyhjillään ja kylmillään. Rakennuksessa olleet kaupungin toiminnot on keskitetty uusiin tiloihin sekä Pieksämäen maalaiskunnan kunnantaloksi rakennettuun Kanttilaan Naarajärvellä. Kaupungilla ole enää käyttöä rakennukselle kaupungintalona tai virastotalona, vaikka rakennus korjattaisiinkin. Rakennuksen kunnosta johtuen kaupungin toimintojen tilalle ei ole löytynyt uusiokäyttöä. Rakennuksen ollessa vailla käyttöä sen korjaus- ja säilymisedellytykset jäävät heikoiksi.

Pieksämäen kaupunki on tutkinut mahdollisuuksia korjata kaupungintalo. Korjausrakentamisen kustannusarvio on noin 7 miljoonaa euroa, mikä on lähellä uudisrakentamisen hintaa (noin 8.4 miljoonaa euroa). Rakennuksen perusteellisellakaan korjauksella ei saada varmuutta rakennuksen terveellisyydestä ja turvallisuudesta rakennuspaikan ollessa erittäin haasteellinen matalalla rannalla lähellä Pieksänjärveä.

Kaupungintalon nykyinen ulkoseinärakenne on riskirakenne eikä täytä nykyisiä energiatehokkuusvaatimuksia, minkä vuoksi rakenne on suunniteltava mahdollisen käyttötarkoituksen muutoksen ja korjausrakentamisen yhteydessä kosteus- ja lämpötekniisesti toimivaksi. Myös julkisivun ja ikkunoiden epätiivetyshäiriöiden vuoksi nykyinen rakenne on altis vaurioille. Vanhojen ulkoseinien korjaaminen on hankalaa tai jopa mahdotonta säilyttäen nykyinen siro ja ohut ulkoseinärakenne. Mahdollisen käyttötarkoituksen muutoksen ja korjausrakentamisen yhteydessä nykyiset ulkoseinärakenteet tulisi purkaa ja rakentaa tilalle uudet nykymääräysten mukaiset rakenteet.

Korjausrakentamisen yhteydessä menetetään väistämättä rakennuksen alkuperäisyyteen liittyviä arvoja. Käydyssä keskustelussa rakennuksen arvoista sen merkittävyys on todettu perustuvan edustavuuteen, joka kohteella on rationaalisen modernistisen arkkitehtuurin ilmentymänä sekä historialliseen todistusvoimaisuuteen, joka kohteella on kuntasektorin voimakkaan kasvun vuosikymmeniin ajoittuvana hallintorakennuksena. Oleellisena osana kohteen edustavuutta on pidetty kohteen julkisivumateriaalien, niiden mitoituksen ja värityksen alkuperäisyyttä. Korjausrakentamisen yhteydessä julkisivua rytmittävä moduulimitoitus pystytään säilyttämään, mutta muuten seinärakenteet ja ikkunaliitokset on suunniteltava uusiksi. Nykyvaatimusten mukaisesta ja kosteustekniisesti toimivasta seinärakenteesta tulee väistämättä paksumpi kuin kaupungintalon nykyinen seinärakenne on. Julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia ei pystytä säilyttämään korjausrakentamisen yhteydessä, mutta ne voidaan korvata vastaavilla uusilla rakennusosilla.

Kaupungintalon edustavuuteen liittyvä alkuperäisyys tullaan siis pitkälti menettämään korjausrakentamisen yhteydessä, mikä heikentää kohteen kulttuurihistoriallista merkitystä korjausten toteutuksessa. Vaarana on, että kaupungintalon arvot menetetään, vaikka kaupungintalo korjattaisiin. Koska Kaupungintalon korjauksilla ei myöskään saada täyttä varmuutta rakennuksen terveellisyydestä ja turvallisuudesta, rakennuksen korjaaminen muodostaisi merkittävän taloudellisen riskin Pieksämäen kaupungille.

21.6.2018

Kulttuurihistoriallinen arvo**Arvon perustelu**

Historiallinen todistusvoimaisuus	<p>Rakennuksella on kaupungintalona paikallista kunnallishistoriallista merkitystä.</p> <p>Lisäksi rakennus edustaa maakunnassa kuntasektorin voimakkaan kasvun vuosikymmeniin (1960-1970-luvut) ajoittuvaa hallintorakennusta. 1960-1970-lukujen taitteen rationalistista modernismia edustavia kunnantaloja on maakunnassa useita, mm. Mäntyharjulla, Heinävedellä, Puumalassa, Jäppilässä ja Virtasalmella Pieksämäen kaupungintalon ollessa ainoa kaupungintaloksi rakennettu kyseisen rakennustyyppin edustaja maakunnassa.</p> <p>Pieksämäen kaupungintalolla ei voi katsoa olevan erityistä maakunnallista merkitystä kuntasektorin voimakkaan kasvun ja kaupungistumisen todisteena. Se vertautuu sekä tavoitteiltaan että arkkitehtuuriltaan enemmän samaan aikaan maakunnassa rakennettuihin kunnantaloihin kuin maakunnan muihin, selvästi vanhempiin kaupungintaloihin. Kaupungintalossa ei ole sellaisia erityisiä piirteitä, jotka korostaisivat sen olevan nimenomaan kaupungintaloksi rakennettu hallintorakennus.</p>
Rakennushistoriallinen arvo	<p><u>Harvinaisuus tai ainutlaatuisuus</u></p> <p>Sipisen päätöistä erottuva Pieksämäen kaupungintalo on tyyppiratkaisu, jossa kansainvälisen suunnittelumallin omakohtainen soveltaminen on jäänyt varsin vähäiseksi. Kohteen ei voi katsoa olevan rakennustaiteellisesti ainutlaatuinen, vaan se on tavanomainen ajankohdan hallintorakennus.</p> <p>Maakunnassa on useita 1960-1970-lukujen vaihteessa rakennettuja rationalistista modernismia edustavia kunnantaloja. Rakennustyyppin ei voi katsoa olevan maakunnallisesti harvinainen.</p> <p>Arkkitehtuuriltaan vastaavia kohteita on Pieksämäelläkin useita, kuten Urheilutalo ja Pieksämäen keskikoulu. Kuitenkin rakennusteknisten ongelmien vuoksi 1960-70-lukujen vaihteen strukturalistiset rakennukset alkuperäisessä asussaan ovat käymässä harvinaisiksi.</p> <p><u>Historiallinen tyypillisuus alueelle</u></p> <p>Maakunnan rakenteen vuoksi Pieksämäen kaupungintalo on maakunnan ainoa 1900-luvulla rakennettu kaupungintalo. Kuitenkin maakunnassa on useita 1960-1970-lukujen vaihteessa rakennettuja rationalistista modernismia edustavia kunnantaloja, joihin Pieksämäen kaupungintalo vertautuu moduulimitoitusta ja rakenteita korostavalla arkkitehtuurillaan. Rakennustyyppi on maakunnassa yleinen ja kaupungintalon merkitys jää paikalliseksi. Lisäksi on huomioitava, että rakennustyyppi ei ole erityisesti juuri Etelä-Savolle tyypillinen, vaan samojen kansainvälisten suunnitteluihanteiden mukaan erilaisia hallintorakennuksia on toteutettu joka puolelle Suomea.</p> <p><u>Edustavuus (aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat piirteet)</u></p> <p>1960-1970-lukujen vaihteen suunnitteluihanteita kuvaavat piirteet: Kaupungintalo on sovellus 1960-1970-lukujen taitteen rationaalisesta modernismista ja ajan järjestelmäarkkitehtuurista, strukturalismista,</p>

21.6.2018

jossa rakennuselementtien ja tilakappaleiden toistettavuus oli tärkeässä osassa. Käytetty teollinen rakennejärjestelmä määrittää rakennuksen ulkoasun ja moduulimitaan perustuva rakennuksen ulkoarkkitehtuuri jää varsin anonyymiksi. Tässä mielessä kohde on edustava strukturalistinen rakennus. Kohteen rakennustaiteellinen merkitys jää kuitenkin paikalliseksi arkkitehtuurin anonyymiyden takia. Kohteen rakennustaiteellista edustavuutta heikentää myös se, että laajemmaksi suunnitellusta hallinto- ja kulttuurikeskuksesta toteutettiin vain yksittäiseksi rakennukseksi jäänyt kaupungintalo. Lisäksi rakenteita ja materiaaleja painottavassa strukturalistisessa arkkitehtuurissa kohteen rakennustekninen laatu ja toimivuus korostuvat. Kohteen rakennustekniset ratkaisut ovat osoittautuneet toimimattomiksi, mitä vielä on korostanut osin heikko toteutuksen laatu, vaikka sinänsä kaupungintaloon valitut materiaalit ovat olleet laadukkaita. Toimimattomat rakennustekniset ratkaisut väistämättä heikentävät myös kohteen rakennustaiteellista merkitystä rakenteellisuutta korostavan arkkitehtuurin takia. Käytetty rakennustekniikka on rakennusajankohdalle tyypillistä ja perustuu teollisesti tuotettuun järjestelmään. Rakennusteknisten ongelmien vuoksi kohteen rakennustekninen merkitys jää väistämättä vähäiseksi.

Suunnittelijaa kuvaavat piirteet:

Kohde ei lukeudu suunnittelijansa päätöihin kansainvälisen suunnittelumallin omakohtaisen soveltamisen jäädessä varsin vähäiseksi kohteen suunnittelussa. Tämän takia kohteen ei voi katsoa olevan erityisen korkeatasoinen arkkitehtuuriltaan, joten sen rakennustaiteellinen merkitys jää tässä mielessä vähäiseksi.

Edustavuus kaupungintalona:

Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtuurista puuttuvat perinteisille hallintorakennuksille tunnusomaiset piirteet puistoon sijoitettua Mauno Kiviojan Kasvun kaari -veistosta lukuun ottamatta. Rakennuksessa ei ole sellaisia erityisiä piirteitä, jotka korostaisivat sen olevan nimenomaan kaupungintaloksi rakennettu hallintorakennus verrattuna maakunnan muihin saman ajanjakson kunnantaloihin. Kaupungintaloksi rakennus on sinänsä laadukkaista julkisivumateriaaleista huolimatta ulkoasultaan melko vaatimaton, mitä yksinkertainen laatikkomainen massoitteilu korostaa

Alkuperäisyys

Itsessään kaupungintalo on säilynyt sekä ulkoasultaan että sisustukseltaan varsin alkuperäisessä asussa, koska rakennukseen ei ole tehty toimimattomien rakenteiden vaatimia korjauksia. Kohteen julkisivumateriaalien, julkisivujen mitoituksen ja värityksen sekä sisätilojen pääaulan sisustuksen alkuperäisyyden takia kohde on merkittävä. Kohde ei kuitenkaan ole enää alkuperäisessä käytössään vaan tyhjillään.

Kohteen alkuperäisyyttä heikentää se, että hallinto- ja kulttuurikeskuksesta toteutettiin vain kaupungintalo alkuperäisen suunnitelman mukaan. Nykyisellään kaupungintalo hahmottuu yksittäisenä objektina puistossa, vaikka se on tarkoitettu osaksi isompaa kokonaisuutta.

Historiallinen kerroksellisuus

Kaupungintalo ei ole historiallisesti kerroksellinen, vaan ilmentää rakenteiltaan, materiaaleiltaan ja tyylipiirteiltään 1960-1970-lukujen vaihteen

21.6.2018

	<p>strukturalismia. Rakennukseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia tai korjauksia.</p> <p>Rakennus lisää rantapuistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuutta.</p>
Ympäristöarvo	<p>Kaupungintalo on osa Lampolahden rantojen julkisten ja puolijulkisten rakennusten kokonaisuutta, joka ryhmittyy avoimen puiston ympärille hieman erilleen muusta keskustasta. Väljän rakenteen takia kaupungintalo hahmottuu yksittäisenä objektina puistossa, vaikka se on suunniteltu osaksi isompaa hallinto- ja kulttuurirakennusten kokonaisuutta. Kaupungintalolla on maisemallista merkitystä osana puistoa. Kaupungintalon suhde muuhun kaupunkirakenteeseen jää kuitenkin jäsenymättömäksi pääsisäänkäynnin edustalla puistoa reunustavien kortteleiden takapihojen ollessa kaupungintalon suuntaan.</p> <p>Kaupungintalo lisää rantapuistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuutta.</p>
Lisätiedot	<p>Kohteelle on tehty kuntotutkimus (2014, Insinööritoimisto K2 Oy).</p> <p>Myös sisäilmaa on tutkittu (2008, Insinööritoimisto IS Consults Oy).</p> <p>Alkuperäistä inventointilomaketta ja arviota kaupungintalon arvoista (14.11.2016) on täydennetty ELYn Pertinkujan alueen asemakaavan muutosluonnoksesta antaman lausunnon (15.2.2018) perusteella keväällä ja kesällä 2018.</p>
Toimenpidesuositus	<p>Rakennuksessa on pahoja kosteusvaurioita ja sisäilmaongelmia, joiden takia rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta ei pystytä takaamaan, vaikka rakennusta korjattaisiin perusteellisesti. Vanhojen ulkoseinien korjaaminen on hankalaa tai jopa mahdotonta säilyttäen niiden nykyinen siro ja ohut rakenne. Korjausrakentamisen yhteydessä tullaan väistämättä menettämään rakennuksen alkuperäisyyteen liittyviä arvoja, jotka ovat kytköksissä kohteen edustavuuteen. Näistä syistä sekä alun alkaen osittain heikon toteutuksen laadun vuoksi rakennuksen ei voi katsoa olevan niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavalla suojella, vaikka siihen liittyikin erinäisiä lähinnä paikallisia rakennushistoriallisia arvoja, joita on yllä käyty tarkemmin läpi.</p> <p>Kuitenkin rakennuksen säilyminen on sen paikallisen kunnallishistoriallisen merkityksen sekä puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa.</p> <p>Mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pelkistettyjä linjoja, rakenteista johdettua ikkunajotusta ja siroa sisääntulokatosta. Seinärakenteiden sirouden ja ohuuden lisäksi huomiota tulee kiinnittää alkuperäistä vastaavien materiaalien ja värityksen vaalimiseen julkisivuissa sekä ikkunapintojen asemaan suhteessa muuhun seinäpintaan. Nykyisin ikkunoiden lasi ja julkisivua verhoava värilasi ovat samassa tasossa. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaitot sekä aulatilojen väritys. Moduulijaon näkymistä tulee vaalia myös sisätiloissa etenkin sisäkatossa ja valaistuksessa. Ulkotilojen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen jäsenelyyn liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.</p>

21.6.2018

	<p>Alueen mahdollisen uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee vaalia luonteeltaan julkista ja avointa puistovyöhykettä ja jalankulkuyhteyksiä rannan tuntumassa sekä vanhan kaupungintalon ympäristössä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suhde ja liittyminen nykyiseen kaupunkirakenteeseen tulee jäsenellä sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti toimivaksi. Hyvä lähtökohta jäsentelylle on keskustan nykyinen koordinaatisto, jota Lampolahden puiston reunoille sijoittuvat rakennuksetkin noudattavat. Jäsentelyssä on myös huomioitava Savontien linjaus. Massoitteeltaan yksinkertaiset ja selkeät uudisrakennukset huomioivat kaupungintalon parhaiten. Mikäli kaupungintalo päädytään purkamaan, uudisrakentamisen suhdetta kaupungintalon entiseen rakennuspaikkaan on tärkeä pohtia niin, että kaupungintalon sijainti hahmottuu myös uudessa rakenteessa.</p>
--	---

Kaava	Y	pvm ja nro	nro 171 (vahv. sm 25.4.1970) asemakaavamuutos 2092 (kv 6.6.1995, §56b)
Suojelu	ei ole		
Kirjalliset lähteet:	<p>Arkkitehtuurimuseo: Lausunto Pieksämäen kaupungintalon arkkitehtonisista arvoista 30.3.2012.</p> <p>Arkkitehtuurimuseo: Arkkitehtiesittely Arto Sipinen. http://www.mfa.fi/arkkitehtiesittely?apid=956495. Viitattu 11.11.2016</p> <p>Häkkinen, Pekka: sähköposti 21.3.2018.</p> <p>Kunnan- ja kaupungintalot Arkkitehtuurimuseon kokoelmissa. Internet-sivusto. http://www.mfa.fi/kunnantalot. Viitattu 11.11.2016.</p> <p>Kustannus selvitys Pieksämäen kaupungintalo, Insinööritoimisto K2 Oy, 2014.</p> <p>Ojonen, Lasse: Imatran kaupungin rakennetun ympäristön inventointi 1994.</p> <p>Ojonen, Lasse: Imatran rakennetun ympäristön kohteet. Imatran kaupungin museoiden julkaisuja 1/1994.</p> <p>Pieksämäki – Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll, 2015.</p> <p>Putkonen, Lauri: Professori Arto Sipisen haastattelu teoksessa Päätöksen paikka – kunnantalot ja kaupungintalot, toim. Lauri Putkonen, Euroopan rakennusperintöpäivät 2009.</p> <p>Päätös Pieksämäen kaupungintalon rakennussuojeluasiassa tehdystä valituksesta 10.2.2014 Ympäristöministeriö.</p> <p>Rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös 28.12.2012 ESAELY.</p> <p>Rauske, Eija: Vallan ja hallinnon huoneita teoksessa Rakennetun Suomen tarina, toim. Harri Hautajärvi, Rakennustieto Oy 2018.</p> <p>Tutkimus selvitys Pieksämäen kaupungintalo (kuntotutkimus), Insinööritoimisto K2 Oy, 2014.</p> <p>Tyvelä, Hanna: Kaupungin- ja kunnantalot, hyvinvointivaltion virastotaloista kunnattomiin kunnantaloihin, Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta. http://www.esku.fi/asp/artikkeli_det.aspx. Viitattu 1.6.2018.</p> <p>Standertskjöld, Elina: Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1960-1980, Rakennustieto Oy 2011.</p>		

21.6.2018

Vanhakoski, Erkki: Kunnan- ja kaupungintalot kilpailukohteina teoksessa Päätöksen paikka – kunnantalot ja kaupungintalot, toim. Lauri Putkonen, Euroopan rakennusperintöpäivät 2009.

VOC-analyysi ja mikrobiutkimus Pieksämäen kaupungintalo, Insinööritoimisto IS Consults Oy, 2008.

Suulliset lähteet: 6.10.2016 Reijo Raitio, kiinteistöpäällikkö, Pieksämäen kaupunki
12.3.2018 Pekka Häkkinen, kaavoituspäällikkö, Pieksämäen kaupunki

Liitteet Asemapiirros, pohja- ja julkisivukuvat, ulko- ja sisäkuvat

Valokuvat Kansio Q:\Tre\P308\P30806_Pieksamaen_keskustan_kulttuuri\
B_lahtoaineisto\B1_kuvamateriaali\valokuvat\kaupungintalo

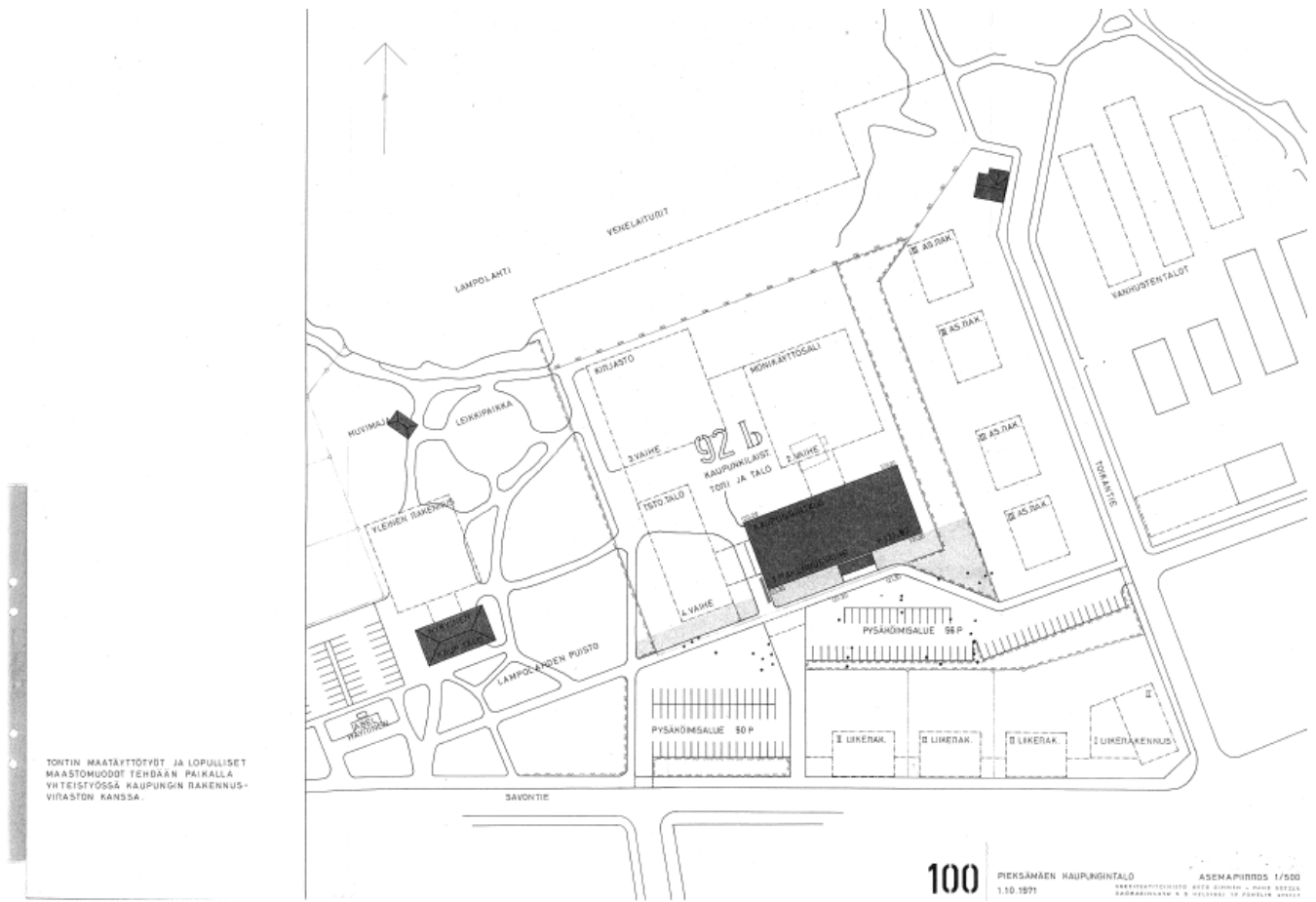
Inventoija 6.-7.10.2016, Minttu Kervinen, FCG suunnittelu- ja tekniikka Oy
12.3.2018, Minttu Kervinen, FCG suunnittelu- ja tekniikka Oy

Tallentaja 14.11.2016, Minttu Kervinen, FCG suunnittelu- ja tekniikka Oy
21.6.2018, Minttu Kervinen, FCG suunnittelu- ja tekniikka Oy

Inventointilomaketta ja arviota kaupungintalon arvoista on täydennetty ELYn Pertinkujan alueen asemakaavan muutosluonnoksesta antaman lausunnon (15.2.2018) perusteella keväällä ja kesällä 2018.

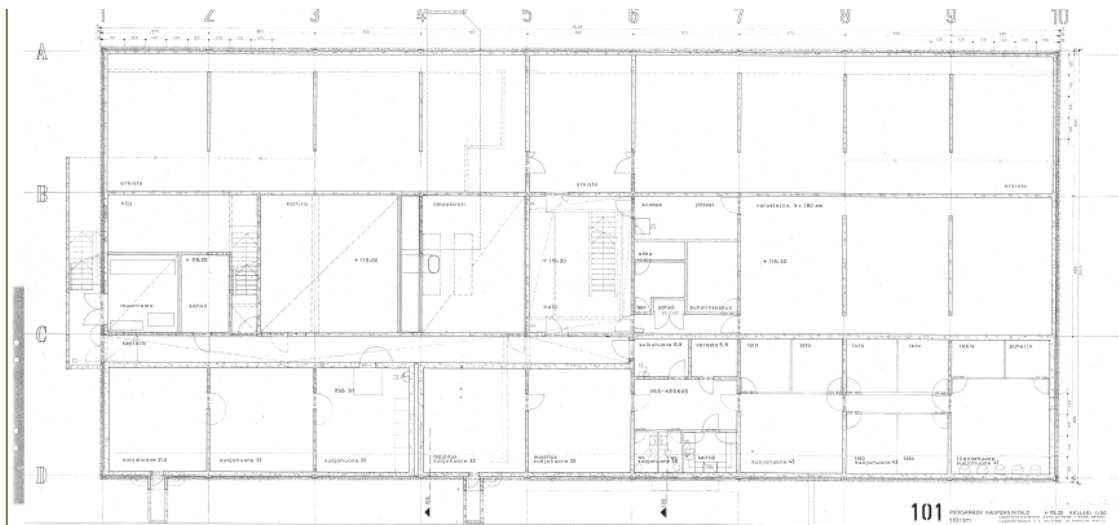
21.6.2018

Asemapiirros

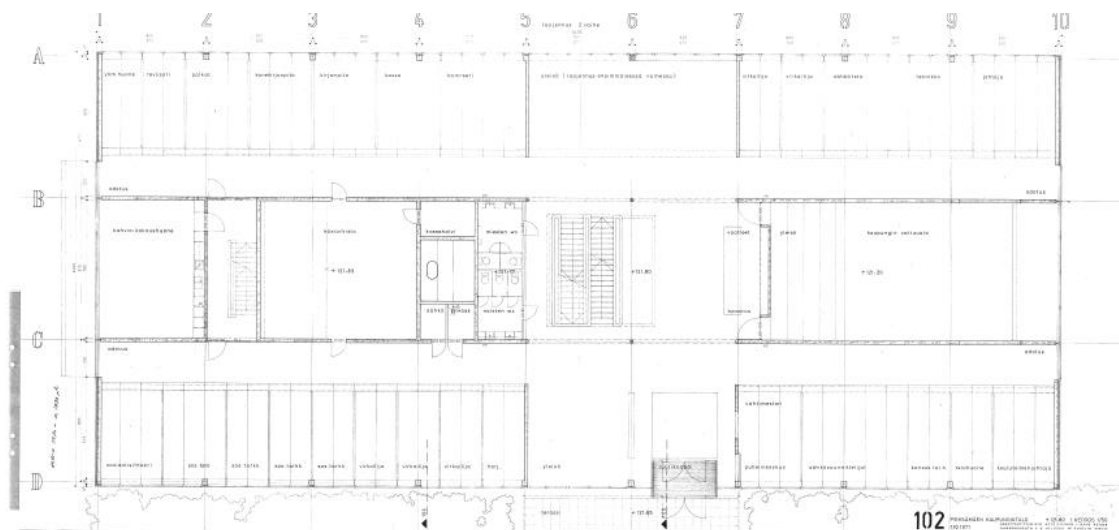


Asemapiirros, päivätty 1.10.1971

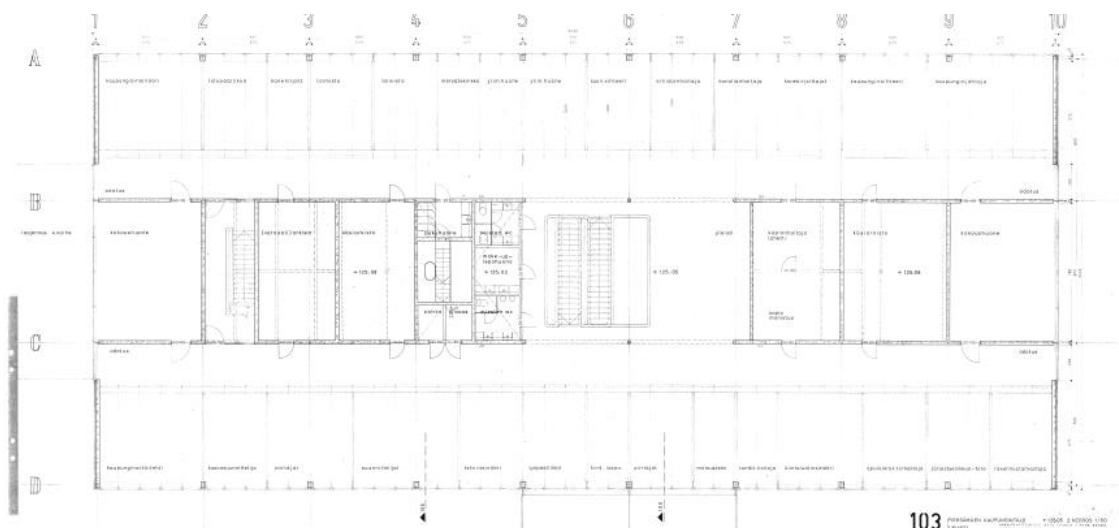
21.6.2018

Pohja- ja julkisivukuvat

Kellarikerros, pohjapiirustus 1.10.1971

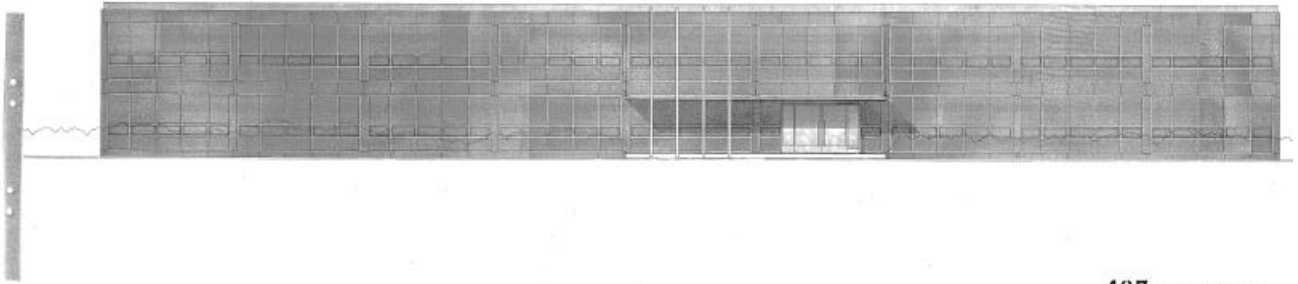


1. kerros, pohjapiirustus 1.10.1971



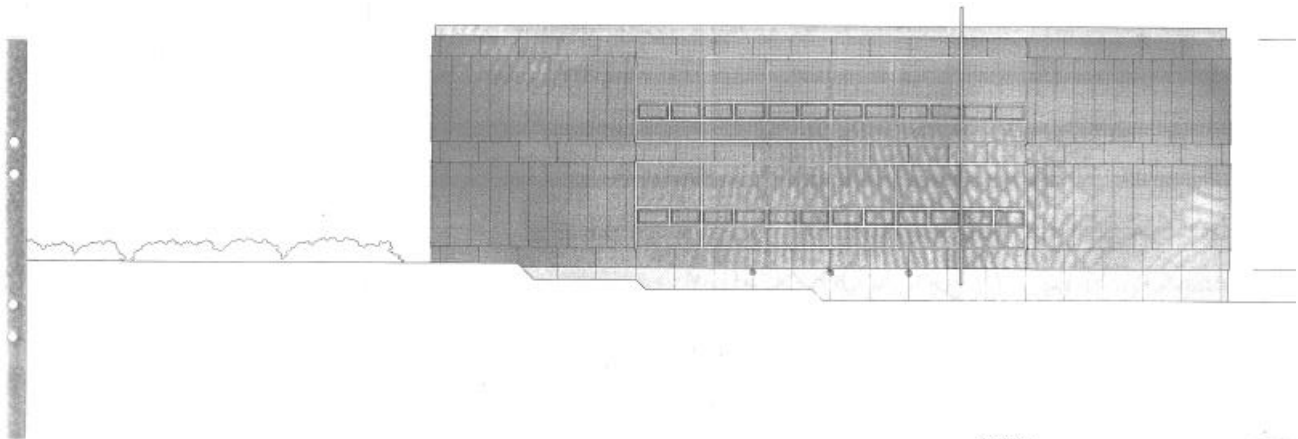
2. kerros, pohjapiirustus 1.10.1971

21.6.2018



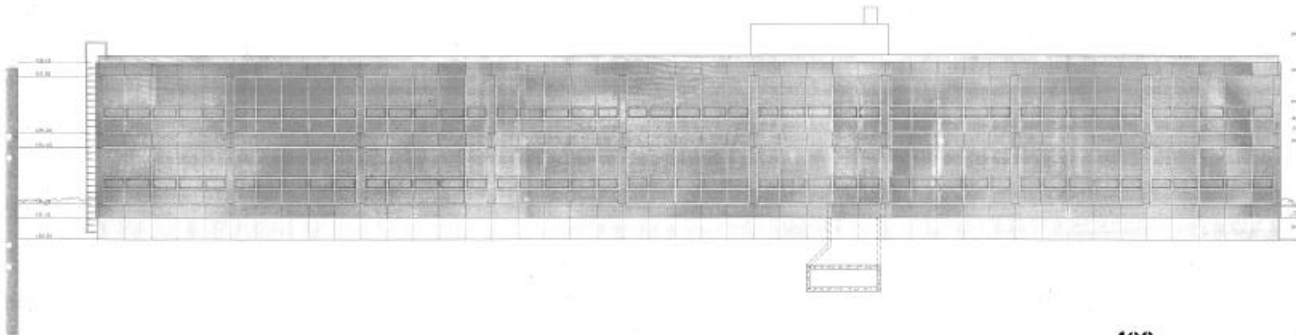
Julkisivu etelään 1.10.1971

107 PIKESÄMÄEN KAUPUNGIN TALO
1:100
ITA -



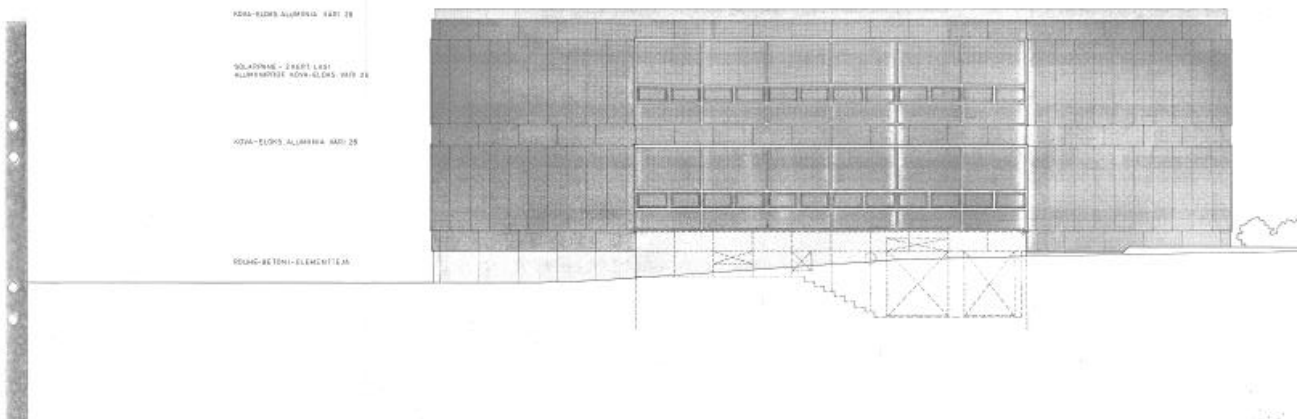
Julkisivu itään 1.10.1971

108 PIKESÄMÄEN KAUPUNGIN TALO
1:100
ITA -



Julkisivu pohjoiseen 1.10.1971

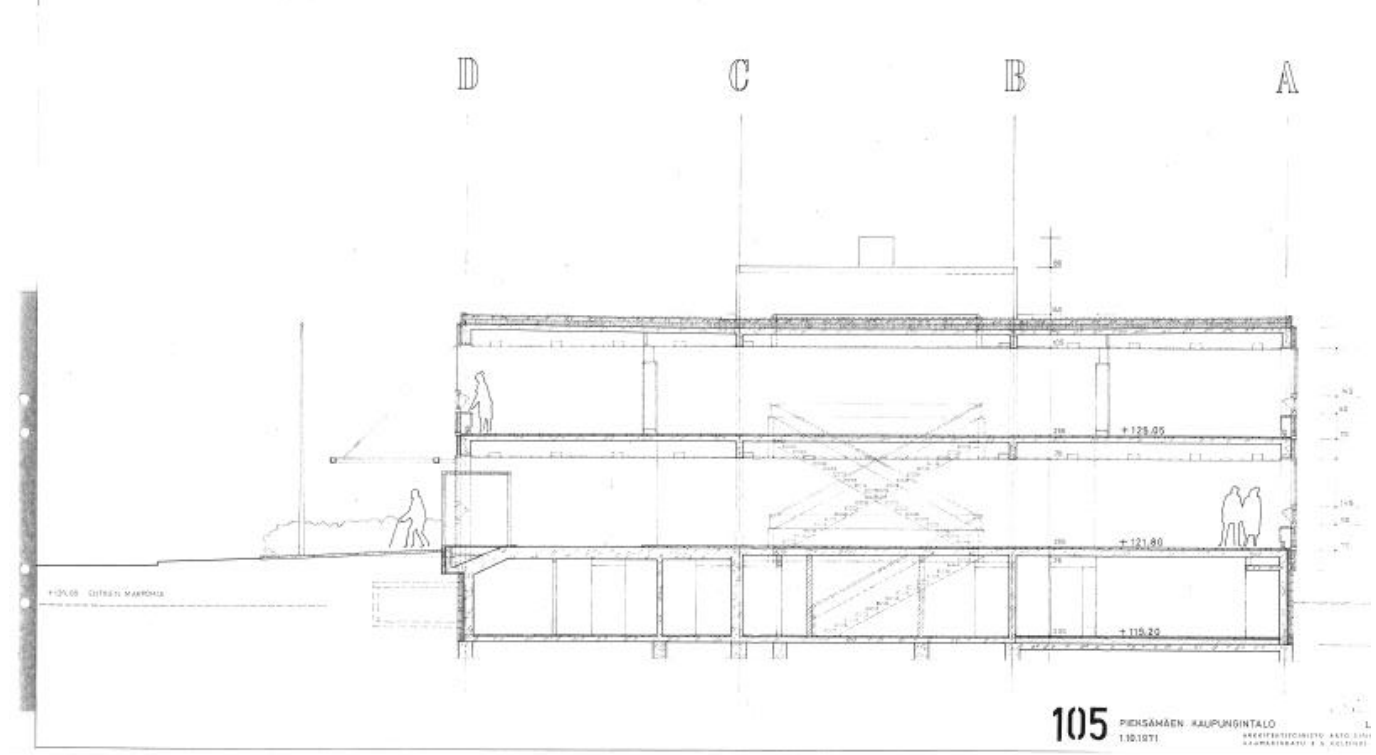
109 PIKESÄMÄEN KAUPUNGIN TALO
1:100
ITA -



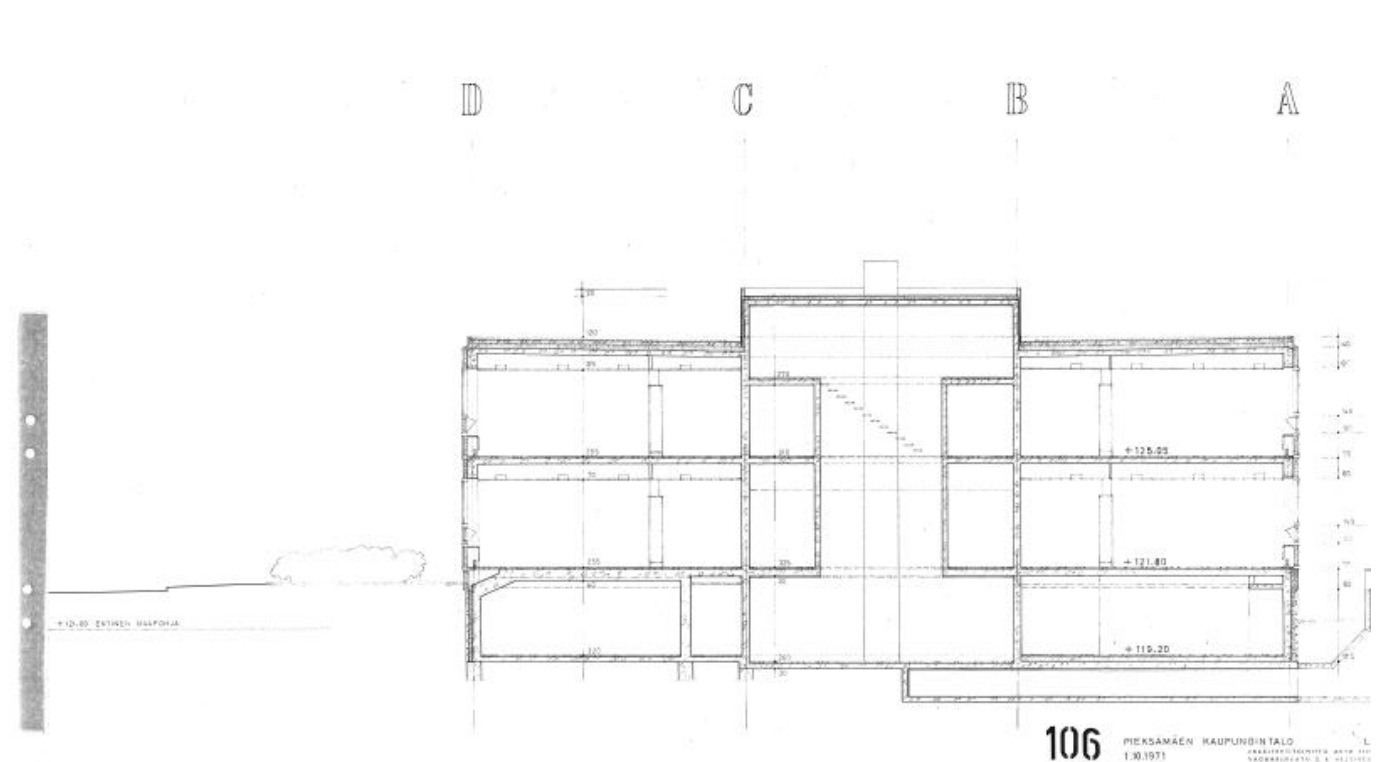
110 PIKESÄMÄEN KAUPUNGIN TALO
1:100
LANSI -

21.6.2018

Julkisivu länteen 1.10.1971



Leikkaus 1.10.1971



Leikkaus 1.10.1971

21.6.2018

Ulkokuvat

Kaupungintalon pohjoisjulkisivu ja Lampolahden rannan avoin puisto. Kaupungintalon edustalla Mauno Kiviojan taideteos "Kasvun kaari" vuodelta 1980.



Kaupungintalon itäjulkisivu. Kaupungintalon ympärillä on jonkin verran varttunutta puustoa.



Kaupungintalon länsi- ja eteläjulkisivut.



Länsijulkisivulle on myöhemmin lisätty varauuskäynti.



Kuvassa näkyy ikkunan alle lasituksen taakse kertynyttä kosteutta.



Julkisivun metalliverhoilua päädysssä.

21.6.2018



Näkymä kaupungintalolle Savontieltä. Taustalla näkyy Pieksäjärvi.



Kaupungintalon edustalla on pysäköintialue.

Sisäkuvat



Tyypillinen toimistohuone. Katossa näkyy ikkunajäotuksen mukaiset mahdolliset väliseinän paikat. Valaistus on sisäkattoon upotettu. Toimistohuoneiden käytävän puoleisella seinällä on kaappeja.



Ikkunoiden alla on kotelointi, joka piilottaa talotekniikan.



Käytävän ja toimistohuoneiden välissä on kaappeja, joiden yllä on käytävään luonnonvaloa päästävä ikkuna.



Käytävien päissä on ikkunat.

21.6.2018



Yläkerroksessa kaupungintalon itäpäässä on kokoushuone. Valaistus on integroitu osaksi alas laskettua kattoa.



Toimistohuoneet sijaitsevat kahden koko rakennuksen läpi ulottuvan pitkän käytävän varrella. Lattian muovimatto on uusittu noin 20 vuotta sitten.



Yläkerroksen itäpäädyn arkistohuoneessa on kattoikkunat. Ikkunoissa on käytetty valon hajauttavaa kennolevyä. Lamput ovat alkuperäiset sylinterin malliset kuvut.



Länsipäädyn portaikko yläkerroksessa. Käytävältä portaikkoon aukeaa lasiovet, joiden karmit ovat kirkkaan keltaiset.



Yläkerroksen aula. Valaistus on integroitu osaksi alas laskettua kattoa.



Kaupungintalon pääportaikko koostuu kahdesta porrasjuoksusta. Puinen kaide kiertää yhtenäisenä koko portaikon.

21.6.2018



Yläkerroksen aulan seinä on maalattu kirkkaan keltaiseksi.



Kaupungintalon pääportaikko. Toisessa porraskäytävällä on myöhemmin rakennettu henkilöhissi, jonka musta kaide rikkoo alkuperäisen yhteisen vaikutelman.



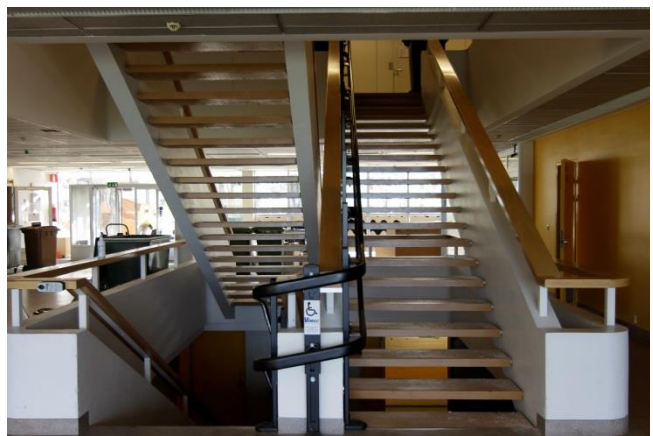
Yläkerroksen länsipään varasali suunniteltu arkistohuone. Osa kattoikkunoista on levytetty piiloon kosteusongelmien takia.



Yläkerroksen pohjoispuolisista työhuoneista aukeaa näkymät Pieksäjärvelle.



Pääaulan tuulikaappi on sisäänvedetty.



Kaupungintalon pääportaikko maantasokerroksessa. Myöhemmin rakennetun henkilöhisin musta kaide näkyy hyvin kuvassa. Rakennuksessa ei alkujaan ole ollut minkään laista hissiä. Aulan seinä on kirkkaan keltainen.

21.6.2018



Kaupungintalon alkuperäiseen sisustukseen kuuluneita tuoleja, joiden väristys on ajankohdalle tyypillinen.



Maantasokerroksessa rakennuksen kaakkoiskulman toimistotilat on muutettu suureksi kokoushuoneeksi. Myös käytävä on purettu.



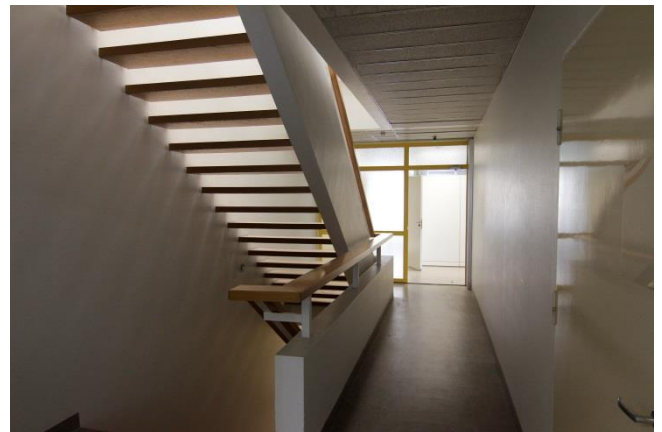
Valtuustosali on muutettu kaupunginhallituksen kokoushuoneeksi. Tällöin huone on sisustettu uudelleen veneen mallisella kokouspöydällä.



Kaupunginhallituksen kokoushuone.



Maantasokerroksen wc-tila.



Länsipään portaikko maantasokerroksessa. Porrasaskelmien ja seinän liitos on yksinkertaisuudessaan näyttävä.

21.6.2018



Kaupungintalon länsipäädyssä maantasokerroksessa on kokous/virkistyshuone keittiökalusteineen.



Pääportaiden alla kellarikerroksessa on aula keittiökalusteineen.



Kellarikerroksessa väriä on käytetty runsaasti. Varastotiloihin johtava käytävä on kirkkaan keltainen.



Kaupunginvaltuuston kokoussalin alapuolisissa varastotiloissa näkyy salin alun perin kaltevan lattian muoto.



Kellarissa on myös väestönsuojat. Väestönsuojaan liittyvä pieni keittiötila.

21.6.2018



Väestönsuojoiin johtava käytävä. Väestönsuojan ovi on kirkkaankeltainen, ilmanvaihtoputkien päät oransseja.



Väestönsuojaan liittyvä wc on maalattu kirkkaan oranssiksi.



Väestönsuojahuoneita on käytetty varastona. Päätyseinä on maalattu siniseksi.



Rakennuksen kellarissa on myös laaja arkisto. Ulkoseinä on maalattu yönsiniseksi.



PIEKSÄMÄEN TAHINIEMEN ALUEEN LUONTOSELVITYS

Marko Vauhkonen

10.12.2016, täydennetty 20.10.2017

PIEKSÄMÄEN TAHINIEMEN ALUEEN LUONTOSELVITYS

Sisällys

1 Johdanto	3
2 Aineisto ja menetelmät	3
2.1 Liito-orava	3
2.2 Pesimälinnusto.....	5
2.3 Lepakot.....	5
2.4 Viitasammakko.....	6
2.5 Sudenkorennot	6
2.6 Kasvillisuus, arvokkaat luontokohteet ja lajiesiintymät	7
2.7 Luontokohteiden arvottaminen	7
3 Tulokset	8
3.1 Yleiskuvaus	8
3.2 Liito-orava	23
3.3 Pesimälinnusto.....	23
3.4 Lepakot.....	27
3.5 Viitasammakko.....	32
3.6 Sudenkorennot	33
3.7 Arvokkaat luontokohteet ja lajiesiintymät.....	34
3.8 Ekologiset yhteydet	34
4 Suositukset	36
5 Lähteet ja kirjallisuus	37

Kansi: Kuusivaltaista metsää osa-alueella 10.

Pohjakartat © Maanmittauslaitos.

Valokuvat © Marko Vauhkonen.

1 JOHDANTO

Pieksämäen kaupunki tilasi vuonna 2016 Tahiniemen alueen luontoselvityksen asemakaavoituksen lähtöaineistoksi. Selvitysalueen pinta-ala on noin 96 hehtaaria ja sen raja-alue ilmenee kuvasta 1. Toimeksiantoon kuuluivat liito-oravan, lepäkoiden, kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi. Lisäksi tarkasteltiin alueen ekologisia yhteyksiä sekä tehtiin lisätyönä pesimälinnustoselvitys. Vuonna 2017 tehtiin lisätyönä viitasammakon ja lampikorentojen inventointi.

Luontoselvityksen maastotyöt ja raportoinnin on tehnyt biologi, FM Marko Vauhkonen Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:stä.

2 AINEISTO JA MENETELMÄT

Tahiniemen aluetta koskevat aiemmat luontotiedot tarkistettiin ympäristöhallinnon rekistereistä. Etelä-Savon ELY-keskuksen toimittamassa Eliölajit-tietojärjestelmän otteessa ei ole tietoja huomionarvoisten lajien esiintymisestä selvitysalueella. Työssä olivat käytettävissä alueelta aiemmin tehtyjen luontoselvitysten raportit (Ramboll Finland Oy 2013, Syrjä 2011).

Luontoselvitys tehtiin asemakaavatarkkuudella soveltaen mm. Södermanin (2003) ohjeita. Selvitys ei käsittänyt yksityisiä piha-alueita yms. rakennettuja alueita. Maastotoissa käytettiin kohteiden ja havaintojen paikantamiseen GPS-laitetta (Garmin 62s).

2.1 Liito-orava

Tahiniemen alueen liito-oravaselvitys tehtiin 21.4.2016. Inventointi tehtiin Sierlan ym. (2004) julkaisun ohjeiden mukaisesti. Alueen metsäiset osat käveltiin kattavasti läpi taimikoita ja puhtaita männiköitä lukuun ottamatta. Inventoitavien osien valinnassa käytettiin hyväksi ilmakuvaa. Maastossa etsittiin liito-oravan jätöksiä sopivien pesä-, suoja- ja ruokailupuiden tyviltä. Näitä ovat mm. kolopuut ja kookkaat kuuset sekä lehtipuut, etenkin haavat ja lepät.

Selvityksessä mahdolliset jätöslöydöt ja muut kohteet paikannetaan GPS-laitteen avulla. Liito-oravan käyttämät metsiköt (reviirin ydinalueet) rajataan jätöshavaintojen sekä puuston koostumuksen ja rakenteen perusteella kartalle. Näiltä alueilta etsitään lajin pesäpaikaksi sopivia kolopuita ja risupesäitä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat (käytössä olevat pesäpuut lähiympäristöineen) rajataan kartalle. Lisäksi tarkastellaan liito-oravan käyttämiä tai lajille mahdollisia puustoisia kulku-yhteyksiä ympäröiville metsäalueille.



Kuva 1. Tahiniemen luontoselvitysalueen sijainti ja rajaus (sininen viiva). Selvitys ei käsittänyt yksityisiä piha-alueita yms.

2.2 Pesimälinnusto

Yleispiirteisen pesimälinnustaselvityksen tavoitteena oli selvittää ns. huomionarvoisten lajien (ks. jäljempänä) ja pesivälle linnustolle tärkeiden kohteiden esiintyminen Tahiniemen alueella. Tällöin ei pyritä selvittämään yleisten lintujen määrää tai reviirien sijaintia, mutta kaikki tavatut lintulajit kuitenkin luetteloidaan.

Inventoinnissa sovellettiin lintujen reviirikäyttäytymiseen perustuvaa kartoituslaskentamenetelmää (Koskimies & Väisänen 1988), jossa alue kierretään huolellisesti läpi ja havaitut linnut merkitään karttapohjalle. Laskennat tehtiin aamun ja aamupäivän aikana, jolloin pesimäpaikoillaan oleskelevat linnut ovat parhaiten havaittavissa (laulu yms.).

Lintulaskennat Tahiniemen alueella tehtiin 4.5., 26.5. ja 23.6.2016. Laskennoissa kiinnitettiin erityistä huomiota seuraaviin huomionarvoisiin lintulajeihin:

- erityisesti suojeltavat ja muut uhanalaiset lajit
- alueellisesti uhanalaiset lajit
- silmälläpidettävät lajit
- lintudirektiivin liitteen I lajit
- Suomen kansainväliset vastuulajit
- tikat lukuun ottamatta yleistä käpytikkaa
- petolinnut
- merkittävien elinympäristöjen, esim. lehtojen ja vanhojen metsien, ilmentäjälajit

Laskennoissa merkittiin muistiin ja kartalle kaikki huomionarvoisten lintulajien havainnot käyttämällä Helsingin yliopiston eläinmuseon ohjeiden mukaisia merkin-tätapoja. Tulokset tulkittiin ns. maksimiperiaatteen mukaisesti, jolloin reviiriksi tulkitaan yksikin pesintää ilmaiseva havainto (pää)muuttokauden jälkeen lajille sopivassa ympäristössä. Täydentäviä havaintoja tehtiin muiden maastokäyntien yhteydessä. Tulosten perusteella rajattiin pesimälinnuston kannalta arvokkaat alueet.

2.3 Lepakot

Lepakot ovat Suomen oloissa aktiivisia tavallisesti toukokuusta syys-lokakuuhun. Ne käyttävät mm. ruokailuun eri alueita kesän eri vaiheissa, minkä vuoksi lepakokartoitus tulee toistaa eri ajankohtina, alku-, keski- ja loppukesällä.

Maastokäynnit tehtiin 5.–6.6., 22.–23.7. ja 23.–24.8.2016. Lepakoille sopivat alueen osat käytiin joka kerralla kattavasti läpi sääoloiltaan sopivana (poutaa, tyyntä tai tuuli enintään 3 m/s ja lämpötila väh. +10 °C) yönä. Maastotöiden tavoitteena oli selvittää alueen lepakkolajistoa ja eri lajien runsautta, paikallistaa lepakoille tärkeät saalistusalueet sekä niille johtavat mahdolliset kulkureitit.

Työn osana etsittiin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sopivia kohteita mm. luonnonkoloista ja pöntöistä. Sopivien kohteiden luona havainnoitiin mahdollisia päiväpiilosta lähteviä lepakoita hieman ennen auringonlaskua ja aktiivikartoituksen alkamista. Tähän työhön ei sisältynyt rakennusten tarkistamista.

Lepakkoselvityksessä jalkaisin kuljettavat kartoitusreitit suunniteltiin etukäteen hyödyntäen mm. alueen polkuja. Varsinainen kartoitus alkoi noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Aktiivikartoituksessa reittejä pitkin käveltiin rauhallisesti ja lepakoita kuunneltiin kannettavan ultraääni-ilmaisimen eli lepakkodetektorin (Pettersson D240x) avulla. Laitteella voidaan havaita lepakoiden päästämät korkeataajuiset kaikuluotausäänet. Hyvältä vaikuttavilla saalistusalueilla pysähdeltiin ja lepakoita havainnointiin tarkemmin. Tarvittaessa tallennettiin lepakoiden ääniä (Edirol R-09) myöhempää määrittämistä varten käyttämällä detektorin aikalaajennustoimintaa.

Lepakkohavainnot kirjattiin ylös ja paikannettiin. Todetut lepakoiden käyttämät alueet luokiteltiin ja arvotettiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (SLTY 2012) ohjeen mukaisesti (luokat I–III) sekä rajattiin kartalle. Rajaukset perustuvat lepakkohavaintojen lisäksi niille sopivaksi arvioidun elinympäristön esiintymiseen.

2.4 Viitasammakko

Alkuperäisessä vuoden 2016 luontoselvitysraportissa suositeltiin, että jos selvitysalueelle suunnitellaan sellaista maankäyttöä tai toimenpiteitä, jotka muuttavat rantasoiden tai ruovikoiden luonnontilaa, tulisi tätä ennen tehdä viitasammakko- ja mahdollisesti myös sudenkorentoselvitys. Pieksämäen kaupunki tilasi viitasammakkoselvityksen lisätyönä vuonna 2017.

Viitasammakon esiintyminen selvitettiin koko selvitysalueen rannoilta. Maastotyöt tehtiin lajin soidin- ja kutuaikana 17.5.2017. Lajin soidinkausi alkoi keväällä 2017 mm. järvien myöhäisen sulamisajankohdan vuoksi tavanomaista myöhemmin. Inventointi tehtiin Sierlan ym. (2004) julkaisun ohjeiden mukaisesti.

Koiraiden soidinääntelyä kuunneltiin Pieksänjärven rannoilla sääoloiltaan sopivana tyynenä ja lämpimänä iltana, jolloin viitasammakoiden soidin on voimakaimmillaan. Koiraiden ääntelyä kuunneltiin kohtuullisella etäisyydellä rantaviihvasta niin, ettei soidin häiriintynyt. Havainnointi ajoittui klo 21–02 välille. Selvityksessä havaitut viitasammakkoyksilöt paikannettiin kartalle ja arvioitu yksilömäärät kirjattiin muistiin. Havaintojen perusteella rajattiin lajin lisääntymispaikat.

2.5 Sudenkorennot

Alkuperäisessä vuoden 2016 luontoselvitysraportissa suositeltiin, että jos selvitysalueelle suunnitellaan sellaista maankäyttöä tai toimenpiteitä, jotka muuttavat rantasoiden tai ruovikoiden luonnontilaa, tulisi tätä ennen tehdä viitasammakko- ja mahdollisesti myös sudenkorentoselvitys. Pieksämäen kaupunki tilasi sudenkorentoselvityksen lisätyönä vuonna 2017.

Selvitys kohdennettiin luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin. Näistä selvitysalueella mahdollisesti esiintyviä ovat täplä-, lumme- ja sirolampikorento. Alueella ei kasva sahalehteä, joten viherukonkorenon selvittäminen ei ollut tarpeen. Kirjojokorento on virtavesien laji, jolle sopivaa elinympäristöä ei ole Tahiniemen alueella. Idänkirsikorento esiintyy vain eteläisimmässä Suomessa.

Sudenkorentoselvityksen maastokäynti tehtiin 1.7.2017. Käynnin ajankohta saattoi kesän 2017 olosuhteiden vuoksi olla sirolampikorenon osalta hieman liian varhainen. Selvitys tehtiin kiertämällä kohdelajeille sopivat rantajaksot jalkaisin. Sopivilla paikoilla pysähdyttiin ja sudenkorentoja havainnoitiin kiikarilla. Sää oli maastokäynnillä sudenkorentojen havainnointiin hyvä (poutaa, tuuli 1–3 m/s, lämpötila yli +15 °C) ja korennot olivat lennossa aktiivisesti koko kartoitusajan. Inventointi ajoittui klo 10–16 välille.

Havaitut luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvat sudenkorennot paikannettiin ja havainnon tiedot kirjattiin muistiin. Havaintopaikkojen sekä kasvillisuuden perusteella arvioitiin ja rajattiin korentojen lisääntymispaikat.

2.6 Kasvillisuus, arvokkaat luontokohteet ja lajesiintymät

Selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppejä sekä kasvistoa ja arvokkaita luontokohteita inventoitiin 22.7.2016. Alueelta laadittiin kartalle rajaamalla osa-aluejako. Osa-alueilta inventoitiin ja kirjattiin muistiin luonnonolojen, kasvillisuuden ja kasviston yleiskuvaus sekä mahdolliset huomionarvoiset lajit ja muut erityispiirteet. Heinäkuun maastokäynnillä, kuten kaikilla aiemmilla käynneillä, havainnoitiin myös muuta eliölajistoa sekä arvioitiin huomionarvoisen lajiston kannalta merkittävät elinympäristöt tai kohteet.

Maastossa selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen. Näitä ovat luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotypit, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaiset pienvesikohteet, metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt ja Suomessa uhanalaiset luontotypit (Raunio ym. 2008a, b). Lisäksi arvioitiin, onko Tahiniemen alueella kohteita, jotka täyttäsivät METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016). Maastokäynnillä tarkasteltiin myös Tahiniemen alueen ekologisia yhteyksiä.

2.7 Luontokohteiden arvottaminen

Arvokkaille luontokohteille annettiin seuraavan jaottelun mukainen arvoluokka (vrt. Söderman 2003). Alimpien luokkien (3 ja 4) kriteerit ovat ohjeellisia ja niiden soveltamisessa on huomioitu mm. kohteen pinta-ala, monipuolisuus, luonnontila ja huomionarvoinen lajisto.

1. Kansainvälisesti arvokkaat alueet (K)

Alueet, jotka on arvioitu kansainvälisten arviointikriteerien perusteella tähän luokkaan kuuluviksi, esim. Natura 2000 -alueet tai kansainvälisesti tärkeät linnustoalueet eli ns. IBA-alueet.

2. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet (V)

Valtakunnallisissa luonnonsuojeluohjelmissa tai inventoinneissa valtakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet. Kohteet, joiden luonnontila, luontotypit ja lajisto täyttävät samat kriteerit kuin luontotyyppien ja lajien inventointi- ja arviointioh-

jeissa tai luonnonsuojeluohjelmissa on annettu valtakunnallisesti arvokkaille kohteille. Alueet, joilla on erityistä merkitystä valtakunnallisesti uhanalaisten luontotyyppien tai lajien kannalta.

3. Maakunnallisesti arvokkaat alueet (M)

Valtakunnallisissa luonnonsuojeluohjelmissa tai inventoinneissa maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet. Kohteet, joiden luonnontila, luontotyypit ja lajisto täyttävät samat kriteerit kuin luontotyyppien ja lajien inventointi- ja arviointiohjeissa tai luonnonsuojeluohjelmissa on annettu maakunnallisesti arvokkaille kohteille. Alueet, joilla on merkitystä valtakunnallisesti uhanalaisten luontotyyppien tai lajien kannalta. Alueet, joilla on (useita) silmälläpidettäviä tai alueellisesti uhanalaisia luontotyyppisiä ja lajeja.

4. Paikallisesti arvokkaat alueet (P)

Kohteella esiintyy paikallisesti harvinaisia tai edustavia luontotyyppisiä tai lajeja.

3 TULOKSET

3.1 Yleiskuvaus

Selvitysalueelta rajattiin ilmakuvan ja maastohavaintojen perusteella 18 osa-alueita (kuvat 2, 5 ja 9), joiden luonnontila ja kasvillisuutta kuvataan seuraavassa.

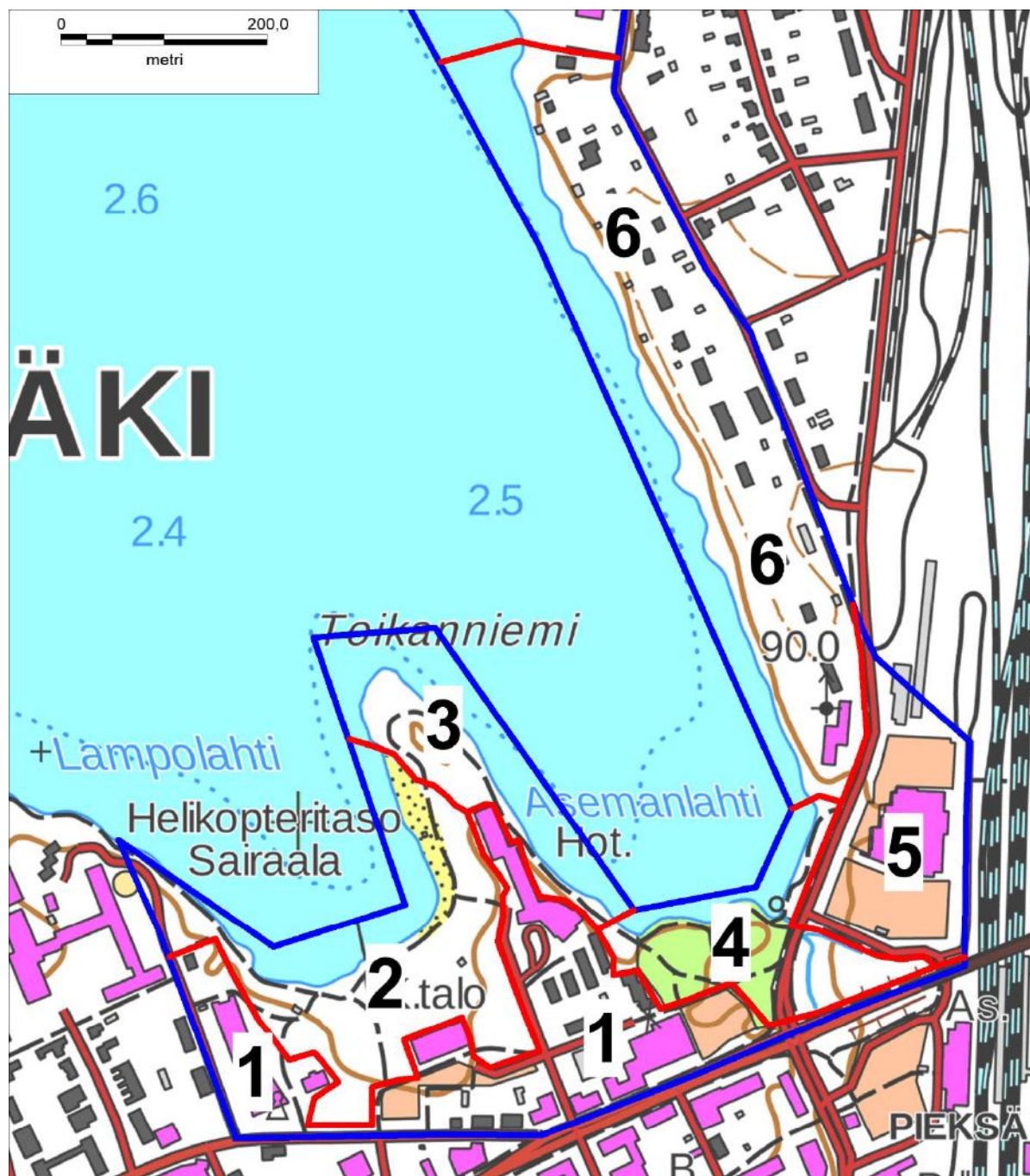
Osa-alue 1

Rakennettua aluetta, pihapiirejä ja pysäköintialueita. Osa-alueella sijaitsevat mm. Kulttuurikeskus Poleeni, vanha kaupungintalo ja Hotelli Savonsolmu. Keskuskadun ja Savontien varren tonteilla on pihapuina mm. vaahteroita, koivuja, pihlajia ja puustolehmuksia.

Osa-alue 2

Lampolahden ranta-alueen puistoa. Vanhan kaupungintalon ja rannan välissä on laaja nurmikkoalue (kuva 3). Kaupungintalon lähelle on istutettu mm. vuorimäntyjä. Osa-alueen reunoilla kasvaa vanhoja koivuja sekä varttuneita tervaleppiä, haapoja, mäntyjä ja pihlajia. Puustoisilla alueilla kenttäkerroksessa vallitsevat eri heinälajit sekä kulttuurivaikutteisten ja lehtomaisten metsien ruohot (mm. vuohen- ja koiranputki). Lampolahden rannalla kasvaa muutama pieni pensas kurttu-ruusua, joka on luokiteltu Suomessa haitalliseksi vieraslajiksi.

Lampolahden itärannalla on hiekkakenttä, jossa kasvaa mm. syysmaitiaista, niittyhumalaa, ketohanhikkia, keltakannusruohoa, valko- ja puna-apilaa, sarjakeltanoa, piharatamoa, siankärsämöä ja komealupiinin taimia. Myös viimeksi mainittu on luokiteltu Suomessa haitalliseksi vieraslajiksi.



Kuva 2. Tahiniemen osa-alueet 1–6 (punaiset rajaukset). Selvitysalue on rajattu sinisellä viivalla.



Kuva 3. Puistonurmikkoa osa-alueella 2.



Kuva 4. Toikanniemen harvennettua metsää osa-alueella 3.

Osa-alue 3

Lampolahden ja Asemanlahden välissä sijaitseva Toikanniemi, jonka kärjessä on lehtomaista kangasmetsää. Harvennettu puusto on varttunutta (kuva 4). Pääpuulaji on koivu; lisäksi tavataan harmaaleppää, pihlajaa, haapaa ja mäntyä. Niemen itärannalla kasvaa tervaleppiä. Pensaskerroksessa on puiden taimien lisäksi korppi- paatsamaa, mustaherukkaa, vadelmaa ja tuomea. Kenttäkerroksen lajeja ovat mm. kevätpiippo, ahomansikka, vuohenputki, mustikka, metsäalvejuuri, hiirenporras, lillukka, pikkutalvikki, nurmitädyke, nuokkotalvikki, nurmilauha, nurmirölli ja rätvänä.

Osa-alue 4

Puisto, jonka nurmikkoalueilla kasvaa paljon vanhoja ja kookkaita puita. Lajistoa ei määritetty tarkemmin, mutta siihen kuuluu mm. puistolehmuksia, hopeasalavia, pihlajia, koivuja, pihtoja, kuusia ja poppeleita. Rannalla kasvaa myös tervaleppiä. Kukkaroniementien itäpuolella on tiheämpipuustoinen puistometsäkuvio.

Osa-alue 5

Osa-alueen muodostaa Citymarket pysäköintialueineen.

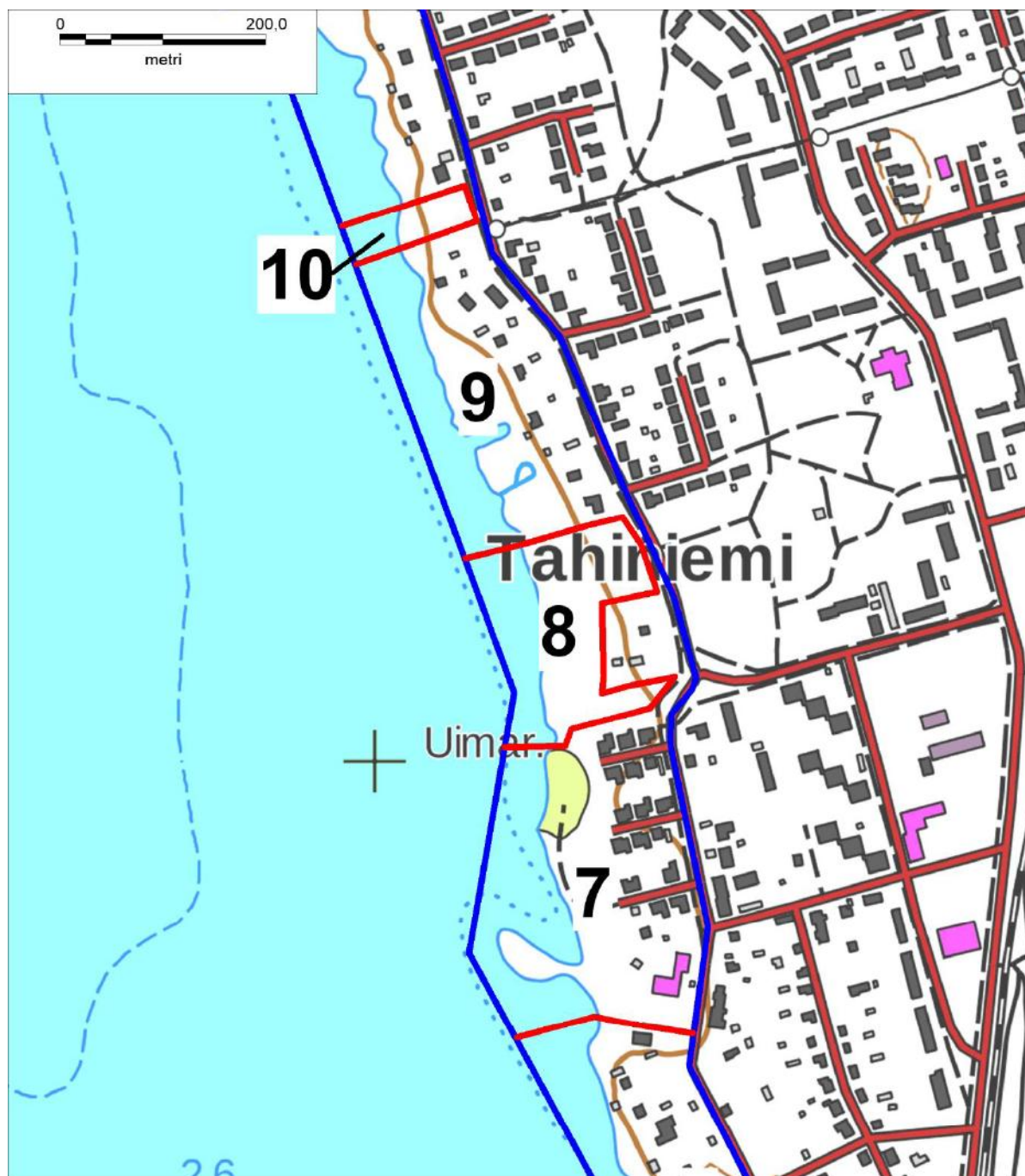
Osa-alue 6

Kukkaroniementien ja Tahintien rajaamalla alueella on rakennettuja kiinteistöjä. Tonteilla on varsin paljon puustoa ja se on lähes poikkeuksetta mäntyvaltaista. Valtapuusto on varttunutta tai paikoin iäkstäkin. Osa-alueen eteläosassa on nuorempaa sekapuustoa (männyn lisäksi vähän koivua, haapaa, raitaa ja leppiä sekä pihlajan ja vaahteran taimia). Osa-alueen pohjoisosassa on enemmän lehtipuustoa.

Osa-alueen eteläpuoliskossa on rantaan rajoittuva rakentamaton ja puustoinen kaistale. Sillä kasvaa niittyjen ja lehtomaisten metsien lajistoa: vuohen- ja karhunputkea, nokkosta, voikukkia, vadelmaa, niittynurmikkaa, nurmirölliä, nurmilauhaa, maitohorsmaa, niittyleinikkiä, poimulehtiä ja koiranheinää. Kerrostalojen kohdalla rantakaistaleella on nurmikkoa (kuva 6). Osa-alueen pohjoispuoliskossa on omakotitalojen tonteilla rantasaunoja.

Osa-alue 7

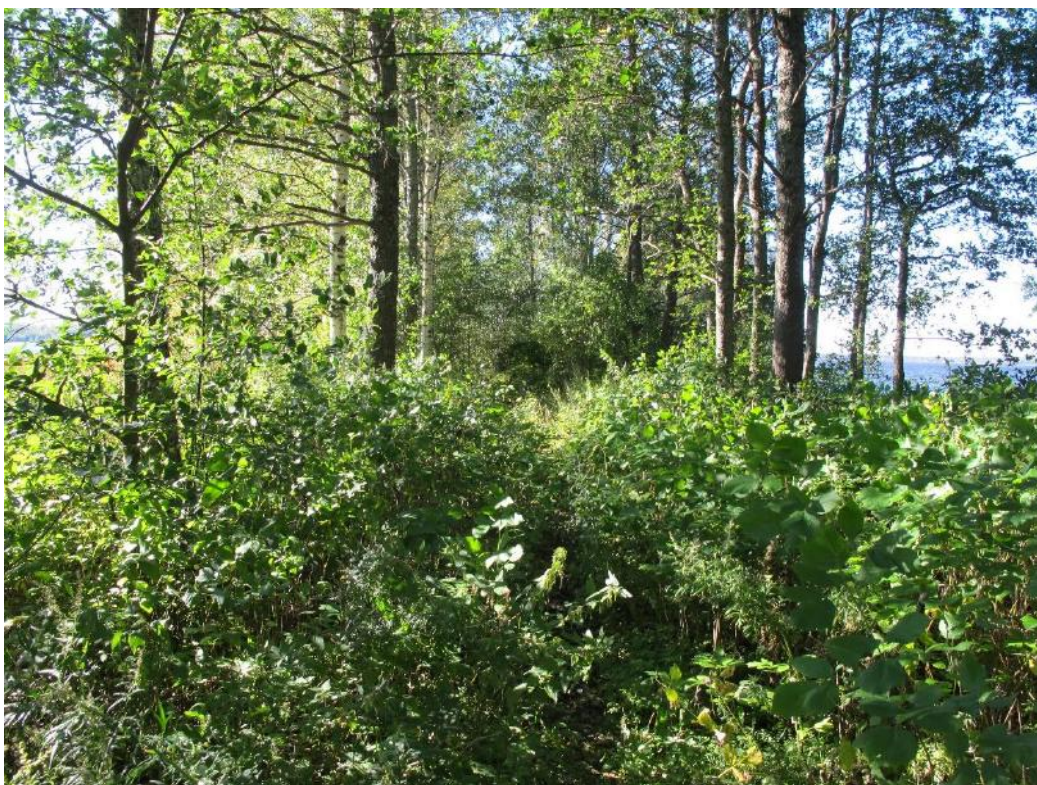
Tahintien varrella on päiväkotia ja asuinrakennuksia. Osa-alueen pohjoispäässä on uimaranta ja sen eteläpuolella veneranta. Osa-alueen eteläpäässä on Pieksänjärveen työntyvä pieni niemi, jonka puustona on terva- ja harmaaleppää sekä muutama koivu (kuva 7). Aluskasvillisuutena on vadelmaa, koiranputkea, nokkosta, puna-ailakkia, maahumalaa, piharatamoita, pujoa, leskenlehteä, voikukkia, nurmi-puntarpäättä, juolavehnää ja peltokortetta. Niemen tyven molemmin puolin on viitasammakon kutupaikaksi sopivaa elinympäristöä, jossa kasvaa mm. leveäosmankäämiä ja suovehkaa.



Kuva 5. Tahiniemen osa-alueet 7–10 (punaiset rajaukset). Selvitysalue on rajattu sinisellä viivalla.



Kuva 6. Nurmikkoa ja mäntyjä Tahintien kerrostalojen ja rannan välisellä kaistaleella.



Kuva 7. Lehtipuustoa kasvava niemi osa-alueella 7.

Osa-alue 8

Tämän rakentamattoman alueen puustona on varttunutta koivua sekä haapaa, mäntyä, harmaaleppää ja tuomea. Rannan läheisyydessä kasvaa myös tervaleppää. Pensaskerroksessa tavataan vaahteraa, pihlajaa, punaherukkaa, vadelmaa ja terttuseljaa. Kasvillisuus on vaikeasti luokiteltavaa lehtoa ja lehtomaista kangasta (kuva 8). Kasvillisuus on muuttunutta, kulttuurivaikutteista eikä lainkaan edustavaa. Vaateliaimmat lehtolajit puuttuvat kokonaan.

Kenttäkerroksessa kasvaa mm. vuohen- ja koiranputkea, nurmilauhaa, mesiangervoa, maitohorsmaa, maahumalaa, jättipalsamia, nokkosta, metsäalvejuurta, puna-ailakkia ja hiirenporrasta. Rannan lähellä on kaivettuja kosteita painanteita. Metsään on tuotu runsaasti puutarhajatetta.

Alueen pohjoisosassa puusto on harvempaa ja pääpuulajina on harmaaleppä. Muita lehtipuita esiintyy vain vähän. Vadelma ja haitallinen vieraslaji, jättipalsami, vallitsevat aluskasvillisuudessa.



Kuva 8. Lehtomaista metsää osa-alueella 8.

Osa-alue 9

Rakennettuja omakotitalotontteja.

Osa-alue 10

Rakentamaton tontti, jossa kasvaa uudistuskypsiä kuusikkoja (kansikuva). Sekapuuna on vähän mäntyä ja jokunen koivu sekä alikasvoksena pihlajaa. Kasvillisuus on tuoretta kangasta. Metsikön kenttäkerroksessa tavataan mustikkaa, metsälauhaa, metsäkastikkaa, vanamoja, kangasmaitikkaa, metsätähteä ja puolukkaa.



Kuva 9. Tahiniemen osa-alueet 11–18 (punaiset rajaukset). Selvitysalue on rajattu sinisellä viivalla.

Osa-alue 11

Osa-alueen eteläpuoliskossa on rakennettuja omakotitalotontteja. Pohjoispuolisko on puustoltaan varttunutta–uudistuskypsää tuoreen kankaan männikköä tai sekametsää. Sekapuuna on koivua, jonka määrä vaihtelee alueen eri osissa, sekä vähän kuusta ja haapaa. Osa-alueen pohjoispäässä on uimaranta, jonka eteläpuolella kasvaa varttuvaa koivikkoa. Puustoa on monin paikoin harvennettu melko voimakkaasti, minkä johdosta esimerkiksi vadelma ja maitohorsma ovat runsastuneet. Osa-alueen pohjoisosassa tavataan kenttäkerroksessa kangasmetsälajien lisäksi vähän suopursua ja juolukkaa.



Kuva 10. Harvennettua mäntyvaltaista metsää osa-alueella 11.

Osa-alue 12

Osa-alueen muodostaa Tahiniemen länsipuolen rantaneva, joka vaihtuu järvelle päin ruovikoksi. Pieksänjärven pinnanlaskun tuloksena syntyneen suon itäreunalle on kaivettu oja, joka on vaikuttanut luhtaisen nevan vesitalouteen vain vähän. Ainoastaan osa-alueen eteläpäässä risteävien ojien läheisyydessä on nähtävissä suon kasvillisuuden muuttuminen. Kuivahtaneella suolla kasvaa männyn ja tervalepän taimia sekä vähän kiiltopajua.

Rantanevan kasvillisuudeltaan matalammalla eteläosalla (kuva 11) tavataan mm. vaiveroa, suokukkaa, isokarpaloo, juolukkaa, järvikortetta, tähti-, muta-, juola-

jouhi- ja pullosaraa, luhtarölliä, suoputkea, pitkälehtikihokkia, siniheinää, luhtakastikkaa, villapääluikkaa, kurjenjalkaa ja maariankämmekkää. Pohjakerroksessa on yleisempien lajien lisäksi mm. lettoraikasammalta. Kasvupaikka on mesotrofinen. Paikalla on aiemmin kasvanut hernesaraa ja tulvakonnanliekoa (Aapala 1988), mutta niitä ei tässä selvityksessä tavattu. Lajit ovat ilmeisesti hävinneet oijien kaivamisesta johtuneen suon kuivamisen vuoksi.

Rantanevan luonne muuttuu pohjoiseen päin (kuva 12). Suo muuttuu kosteammaksi (rimpipintaa on paljon) ja kasvillisuudeltaan yksipuolisemmaksi. Luhtaisella saranevalla vallitsee jouhisara. Järviruoko on toinen runsas laji; lisäksi tavataan mm. rimpivesihernettä, järvikortetta, kurjenjalkaa, terttualpia ja muita tavallisia luhtaisuuden ilmentäjiä. Matalaa kiiltopajua kasvaa paikoin runsaasti ja tuhkapajua niukasti. Osa-alueen keski- ja pohjoisosissa on melko laajoja rimpiä.



Kuva 11. Tahiniemen länsirannan nevaa uimarannan pohjoispuolella.



Kuva 12. Jouhisaran ja järviruo'on vallitsemaa rantanevaa.

Osa-alue 13

Vanhan rantatörmän ja avoimen rantanevan välinen kaistale. Puusto on nuortavarttunutta ja koivuvaltaista (kuva 13). Mäntyä on sekapuuna vähän; lisäksi tavataan alikasvoksena leppiä, pajuja ja niukasti kuusta. Soistuvan metsän aluskasvillisuuden lajeja ovat ranta-alpi, suo-orvokki, juolukka, suoputki, kastikat, siniheinä, riidenlieko, hiirenporras, nurmilauha, mustikka ja nuokkotalvikki. Pohjakerroksessa on melko paljon rahkasammalia ja korpikarhunsammalta.

Osa-alueen pohjoispuoliskossa on pienialainen kuvio tervalepän vallitsemaa metsää. Puustossa on myös koivua ja lahopuuta on jonkin verran. Kenttäkerroksessa vallitsevat saniaiset, mesiangervo ja kastikat. Kasvillisuus on vaikeasti luokiteltavaa korven sukkessiovaihetta.



Kuva 13. Soistuvaa rantametsää osa-alueella 13.

Osa-alue 14

Osa-alueen länsirajan muodostaa entinen rantatörmä, jossa kasvaa vanhoja mäntyjä sekä vähän kuusia ja joitakin koivuja. Muuten osa-alue on enimmäkseen tuoreen kankaan havumetsää, jonka puusto on varttunutta. Kenttäkerroksen lajisto on tyypille tavanomaista, mm. mustikkaa, puolukkaa, metsätähteä, vanamoja ja metsälauhaa.

Alueen pohjoisosassa on kaksi taimikkokuviota ja pieni kuvio uudistuskypsää kuusikkoa. Eteläosassa on ulkoilureittien välissä pieni maastonpainanteeseen syntynyt suo. Sen kasvillisuudessa on tavallisimpia rämeiden ja karujen korpien lajeja.



Kuva 14. Vanhoja kookkaita mäntyjä entisellä rantatörmällä osa-alue 14:n länsireunalla.

Osa-alue 15

Ojitettu suoalue on ollut luonnontilassaan todennäköisesti isovarpurämettä ja pieneltä osin korpirämettä. Nyt alue on pitkälle edennyttä muuttumaa tai turvekangasta (kuva 15). Puusto on laajalti nuorta kasvatusmännikköä; varttunutta puustoa on alueen itäosassa. Poikkitien pään pohjoispuolella metsä on uudistuskypsää. Koivua on siellä täällä sekapuuna, mutta kuusta on selvästi vähemmän ja lähinnä alueen reunoilla. Kenttäkerroksen lajeja ovat suopursu, juolukka, mustikka ja puolukka sekä niukempina tavattavat vaivero ja pallosara.

Osa-alueiden 15 ja 17 väliset rajat ovat peruskarttaan merkittyjen turve- ja kivennäismaan rajojen mukaiset.

Osa-alue 16

Osa-alueen muodostaa kaksi laajahkoa hakkuualueetta, joilla kasvaa nykyisin mäntytaimikko. Läntisemmälle alueelle on jätetty siemenpuumäntyjä (kuva 16). Kenttäkerroksessa vallitsevat puolukka, mustikka, kanerva ja metsälauha sekä hieta- ja metsäkastikka. Reunaosissa tavataan myös suovarpuja (juolukka, suopursu, vaivero).



Kuva 15. Ojitettua rämevarpujen luonnehtimaa suota osa-alueella 15.

Osa-alue 17

Eri-ikäistä mäntyvaltaista tai sekametsää. Osa-alueen pohjoisosassa puusto on enimmäkseen nuorta; etelään päin puusto muuttuu varttuneeksi ja osin uudistuskypsäksi. Sekametsän puulajeja ovat kuusi, mänty, haapa ja koivu. Kenttäkerroksessa tavataan yleisiä tuoreiden kankaiden lajeja sekä soistuvien kangasmetsien lajeja (mm. metsä- ja suovarvut, metsäkorte, metsäalvejuuri).

Osa-alueiden 15 ja 17 väliset rajat ovat peruskarttaan merkittyjen turve- ja kivennäismaan rajojen mukaiset.

Osa-alue 18

Tahiniemen Kukkarolahden puoleinen rantasuo (kuva 17). Nevan lajistoon kuuluvat mm. riippa-, juola- ja jouhisara, jouhivihvilä, vaivero, suokukka, isokarpalo ja siniheinä. Suon edustalla on laajoja järviruokokasvustoja. Osa-alueeseen sisältyy pieni nimetön saari, jossa on loma-asunto. Saaren puustona on varttunutta koivua ja haapaa sekä pari mäntyä.



Kuva 16. Mäntytaimikkoa ja siemenpuumäntyjä osa-alueella 16.



Kuva 17. Rantasuota osa-alueella 18.

3.2 Liito-orava

Selvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä. Alueelta ei ole tiedossa myöskään aiempia havaintoja lajista. Tahiniemen selvitysalueella ei ole lajille hyvin sopivaa elinympäristöä.

3.3 Pesimälinnusto

Tahiniemen yleispiirteisessä pesimälinnustoselvityksessä havaittiin selvitysalueella 65 lintulajia, jotka on lueteltu taulukossa 1. Lisäksi selvitysalueen ulkopuolella havaittuja lajeja ovat isokoskelo, kalatiira, kaulushaikara, kuikka, naurulokki ja selkälokki.

Taulukko 1. Tahiniemen alueen linnustoselvityksessä havaitut lajit. Status-sarakkeen selitykset: dir = EU:n lintudirektiivin liitteen I laji, VU = vaarantunut laji, NT = silmälläpidettävä laji ja RT = alueellisesti uhanalainen laji Tiaisen ym. (2016) mukaan, v = Suomen kansainvälinen vastuulaji ja * = muu huomionarvoinen, esim. arvokasta elinympäristöä indikoiva laji.

Laji	Status	Laji	Status
haapana	VU, v	pyy	dir
haarapääsky	NT	pensaskerttu	
harakka		peukaloinen	*
harmaalokki		pikkuvarpunen	
harmaasieppo		punakylkirastas	
hernekerttu		punarinta	
hippiäinen		punatulkku	VU
hömötiainen	VU	punavarpunen	NT
kalalokki		puukiipijä	*
keltasirkku		rantasipi	v
kesykyyhky		rautiainen	
kirjosieppo		ruokokerttunen	
kivitasku	NT, RT	räkättirastas	
kurki	dir	sepelkyyhky	
kuusitiainen		silkkuiikka	NT
käki		sinisorsa	
käpytikka		sinitiainen	
laulujoutsen	dir, v	sirittäjä	*
laulurastas		taivaanvuohi	VU
lehtokerttu		talitiainen	
lehtokurppa		tavi	v
leppälintu	v	telkkä	v
metsäkirvinen		tervapääsky	VU
metsäviklo		tiltalti	
mustapääkerttu	*	tukkasotka	EN, v

mustarastas		töyhtötiainen	VU
naakka		valkoviklo	v
niittykirvinen	NT	varis	
nuolihaukka		varpunen	VU
närhi		viherpeippo	VU
pajulintu		vihervarpunen	
pajusirkku	VU	västäräkki	
peippo			

Suuri osa Tahiniemen alueella tavatuista lajeista on Etelä-Savossa yleisiä havu- ja sekametsien sekä rantojen ja taajamien lintuja (Valkama ym. 2011). Taulukon x linnuista huomionarvoisia on 27 lajia. Näistä kymmenen lajia on vesi- ja rantalintuja (kurki mukaan luettuna) ja kaksi lajia rantojen varpuslintuja. Lajeista yhdeksän on pääasiassa metsälintuja. Loput kuusi lajia esiintyvät erilaisissa kulttuuriympäristöissä.

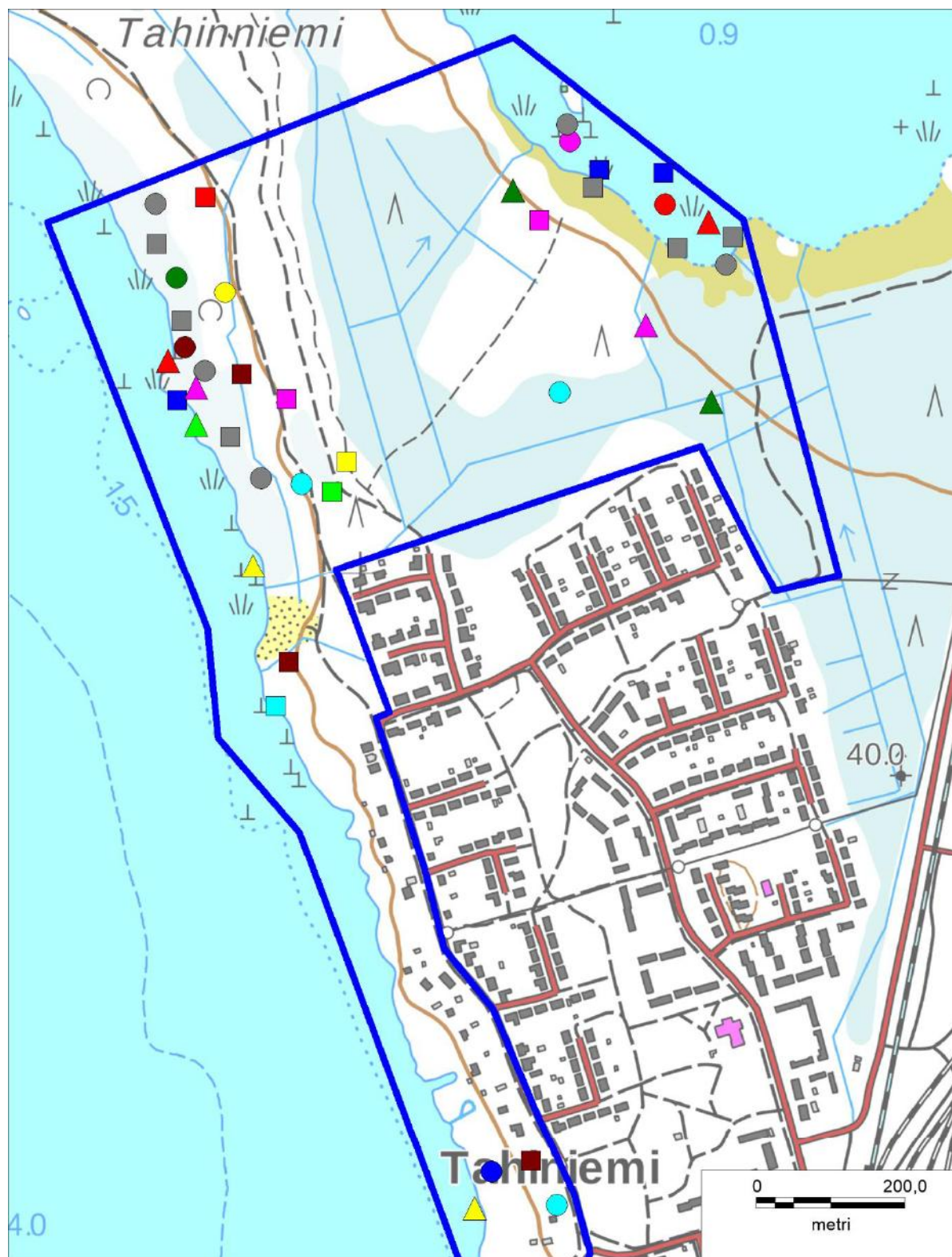
Huomionarvoisten lintulajien reviirien tai havaintopaikkojen sijainti ilmenee kuvista 18 ja 19. Kartoille ei ole merkitty haara- ja tervapääskyn havaintoja, sillä ne koskivat ohilentäviä tai kierteleviä yksilöitä. Kuvien 18 ja 19 kartoissa käytetään seuraavia symboleita:

Ympyrät: punainen = haapana, keltainen = hömötiainen, vaalean vihreä = kivitasku, tumman vihreä = kurki, sinipunainen = laulujoutsen, vaalean sininen = lepälintu, tumman sininen = mustapääkerttu, ruskea = niittykirvinen ja harmaa = pajusirkku.

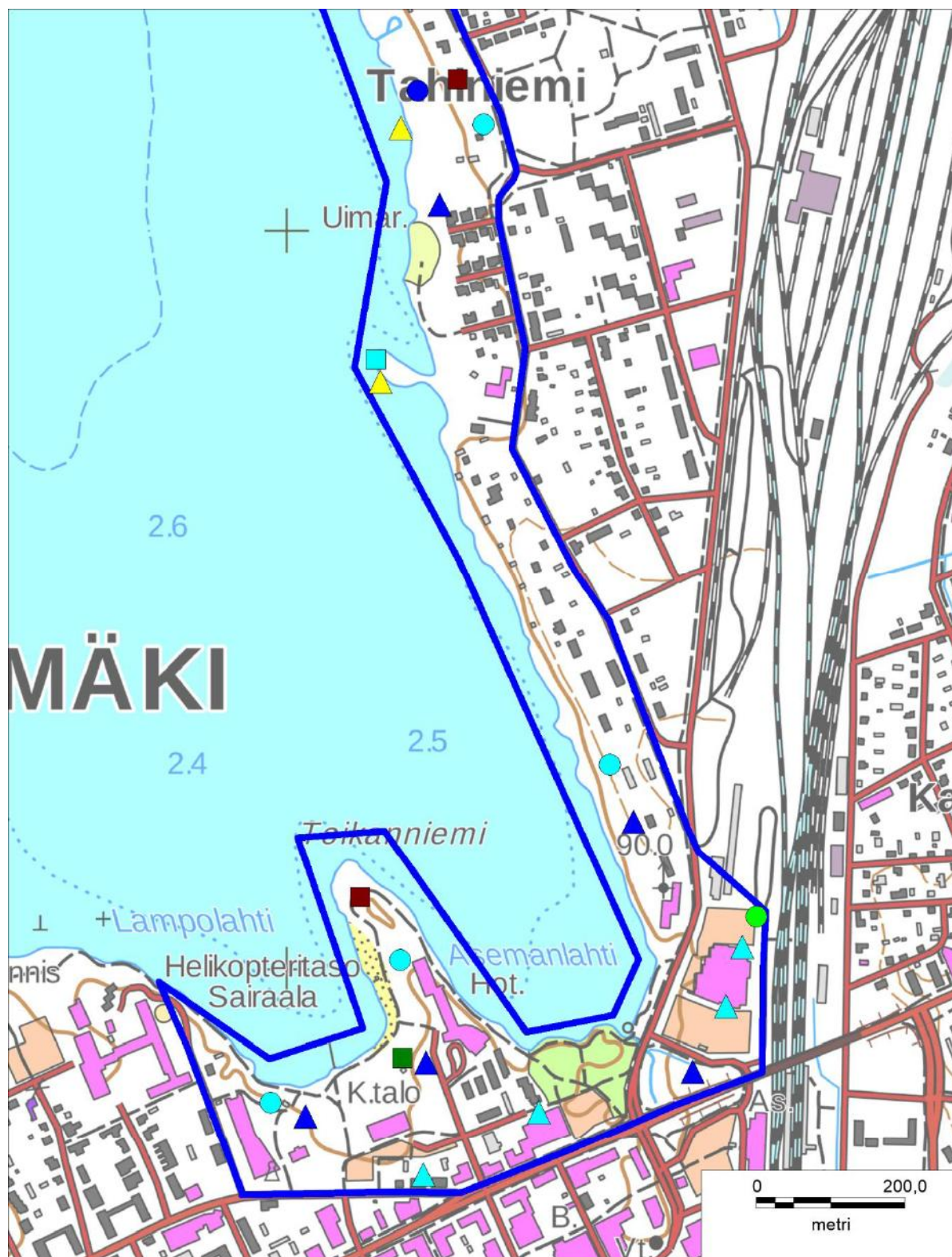
Neliöt: punainen = pyy, keltainen = peukaloinen, vaalean vihreä = punatulkku, tumman vihreä = punavarpunen, sinipunainen = puukiipijä, vaalean sininen = rantasipi, tumman sininen = silkkiuikku, ruskea = sirittäjä ja harmaa = taivaanvuohi.

Kolmiot: punainen = tavi, keltainen = telkkä, vaalean vihreä = tukkasotka, tumman vihreä = töyhtötiainen, sinipunainen = valkoviklo, vaalean sininen = varpunen ja tumman sininen = viherpeippo.

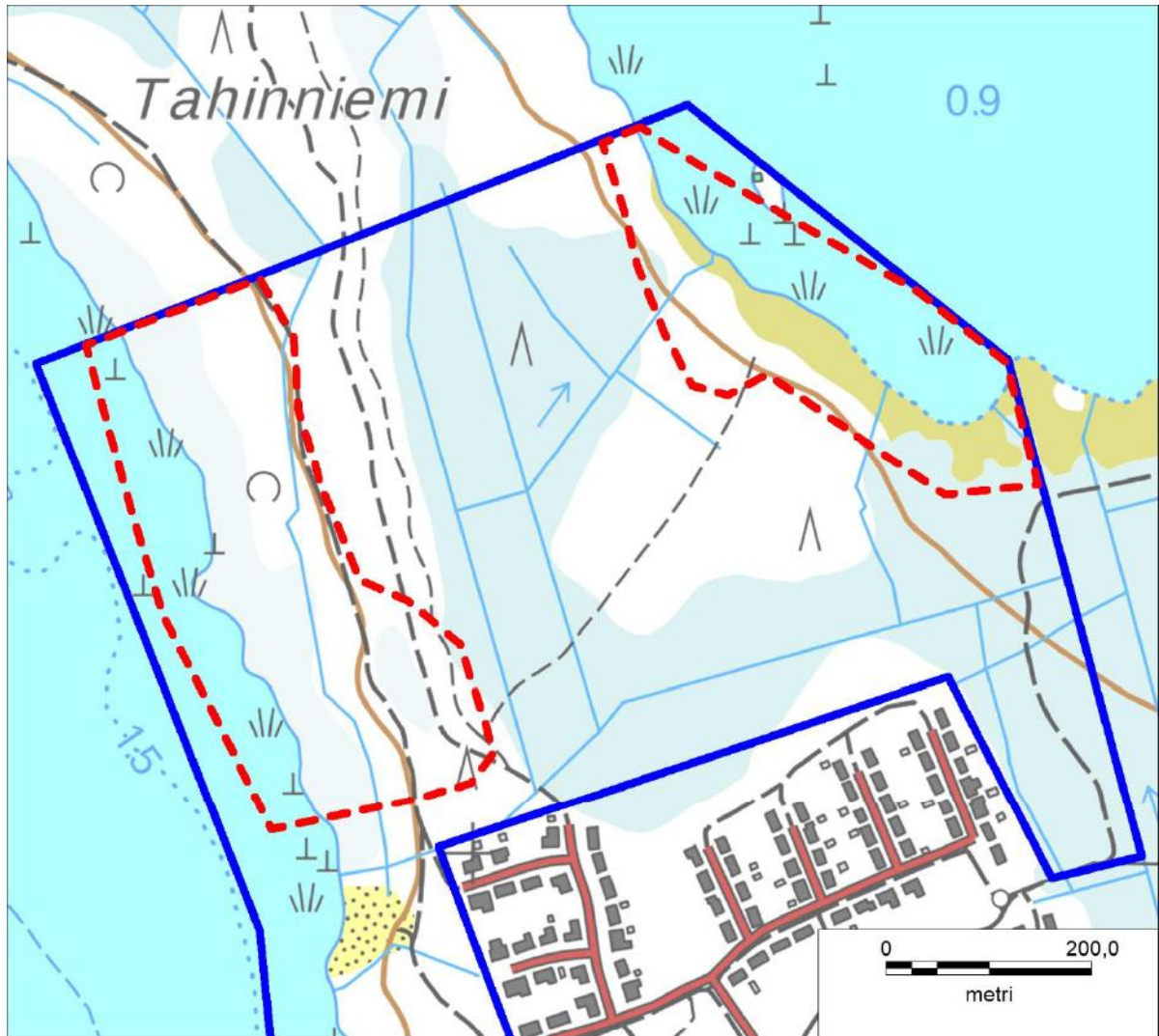
Huomionarvoisten lajien havainnot keskittyvät voimakkaasti selvitysalueen pohjoisosaan. Tulosten perusteella rajattiin kaksi linnustollisesti arvokasta aluetta, jotka ilmenevät kuvan 20 kartasta.



Kuva 18. Huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat tai reviirit selvitysalueen pohjoisosassa. Selvitysalue on rajattu sinisellä viivalla. Symbolien selitykset alaluvun 3.3. tekstissä.



Kuva 19. Huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat tai reviirit selvitysalueen eteläosassa. Selvitysalue on rajattu sinisellä viivalla. Symbolien selitykset alaluvun 3.3. tekstissä.



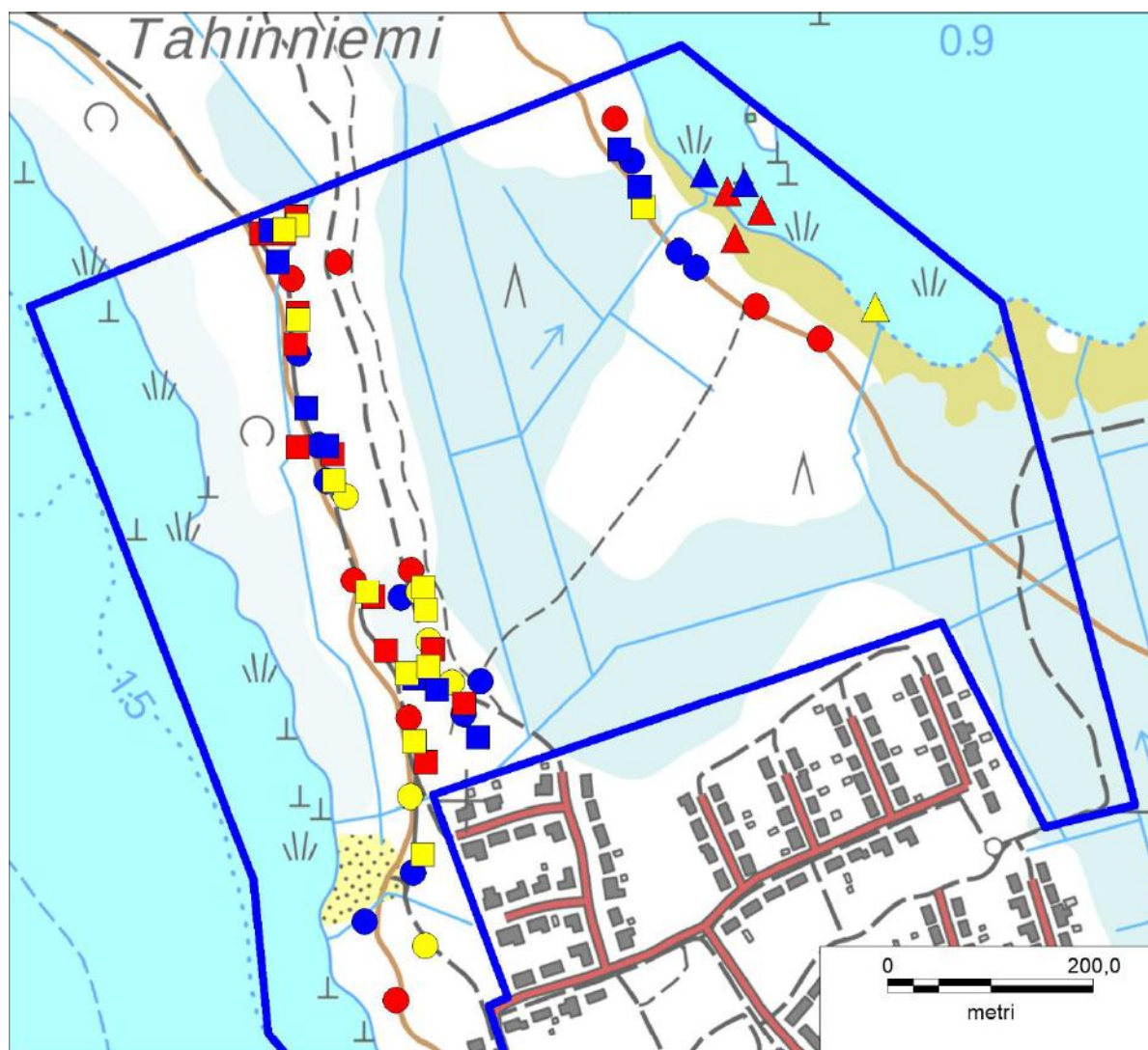
Kuva 20. Linnustollisesti arvokkaat alueet (punainen katkoviiva) Tahiniemessä.

3.4 Lepakot

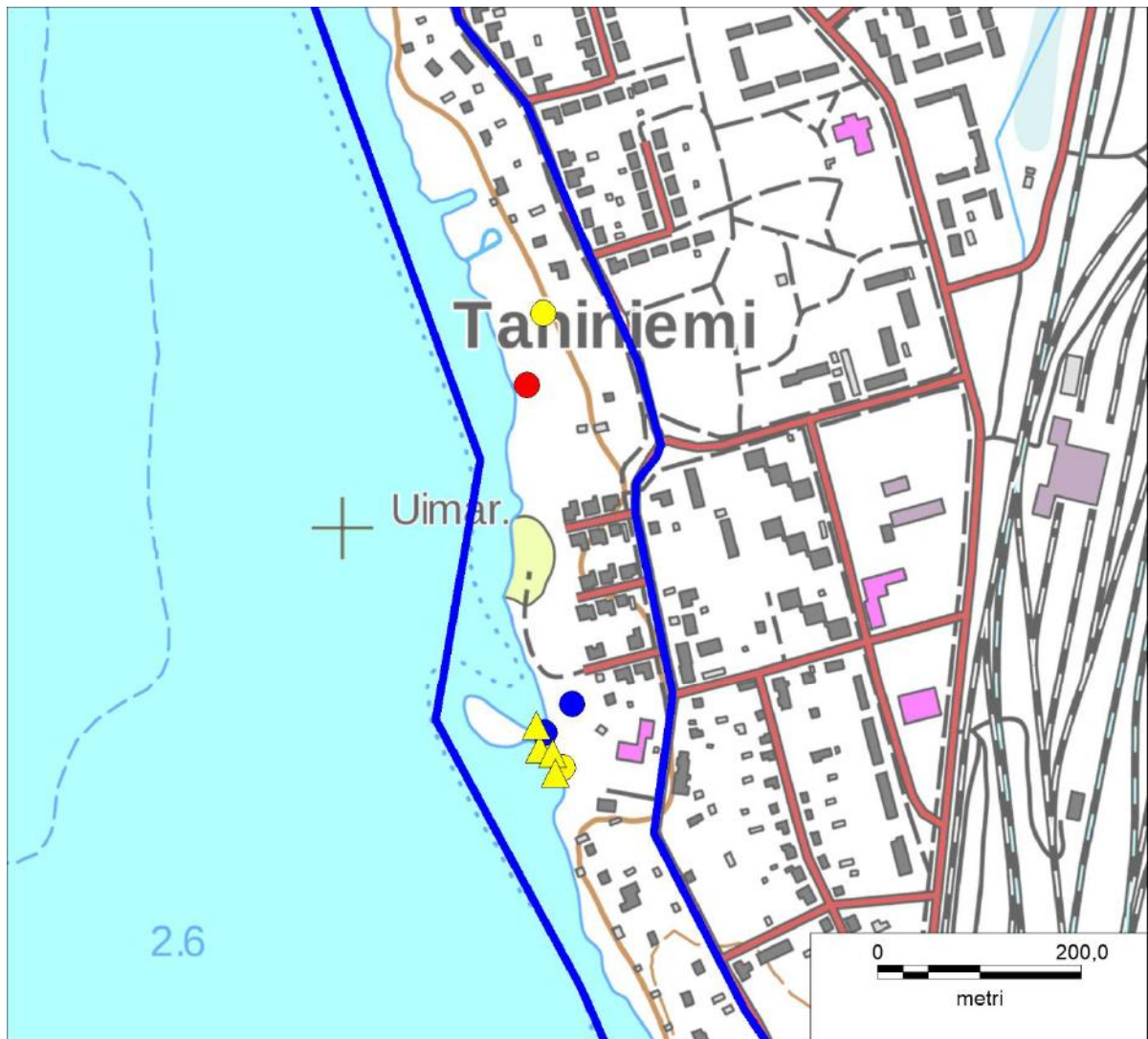
Tahiniemen alueen lepakkoselvityksessä tehdyistä havainnoista on yhteenveto taulukossa 2. Kaikilla käyntikerroilla tehtiin havaintoja pohjanlepakosta, viiksisiip-palajista (viiksisiippa/isoviiksisiippa) ja vesisiipasta. Pohjanlepakko oli runsain laji ja vesisiipasta tehtiin havaintoja vähiten. Tehtyjen lepakkohavaintojen yhteis-määrä oli kaikilla käyntikerroilla hämmästyttävästi lähes sama, 27–29 havaintoa. On huomattava, että havaintojen lukumäärä ei ole sama kuin yksilömäärä, sillä esimerkiksi saalistuspaikkaansa vaihtaneita lepakkoyksilöitä on voitu havaita useaan kertaan. Lepakoiden havaintopaikat ilmenevät kuvista 21–23.

Taulukko 2. Yhteenveto selvityksen lepakkohavainnoista.

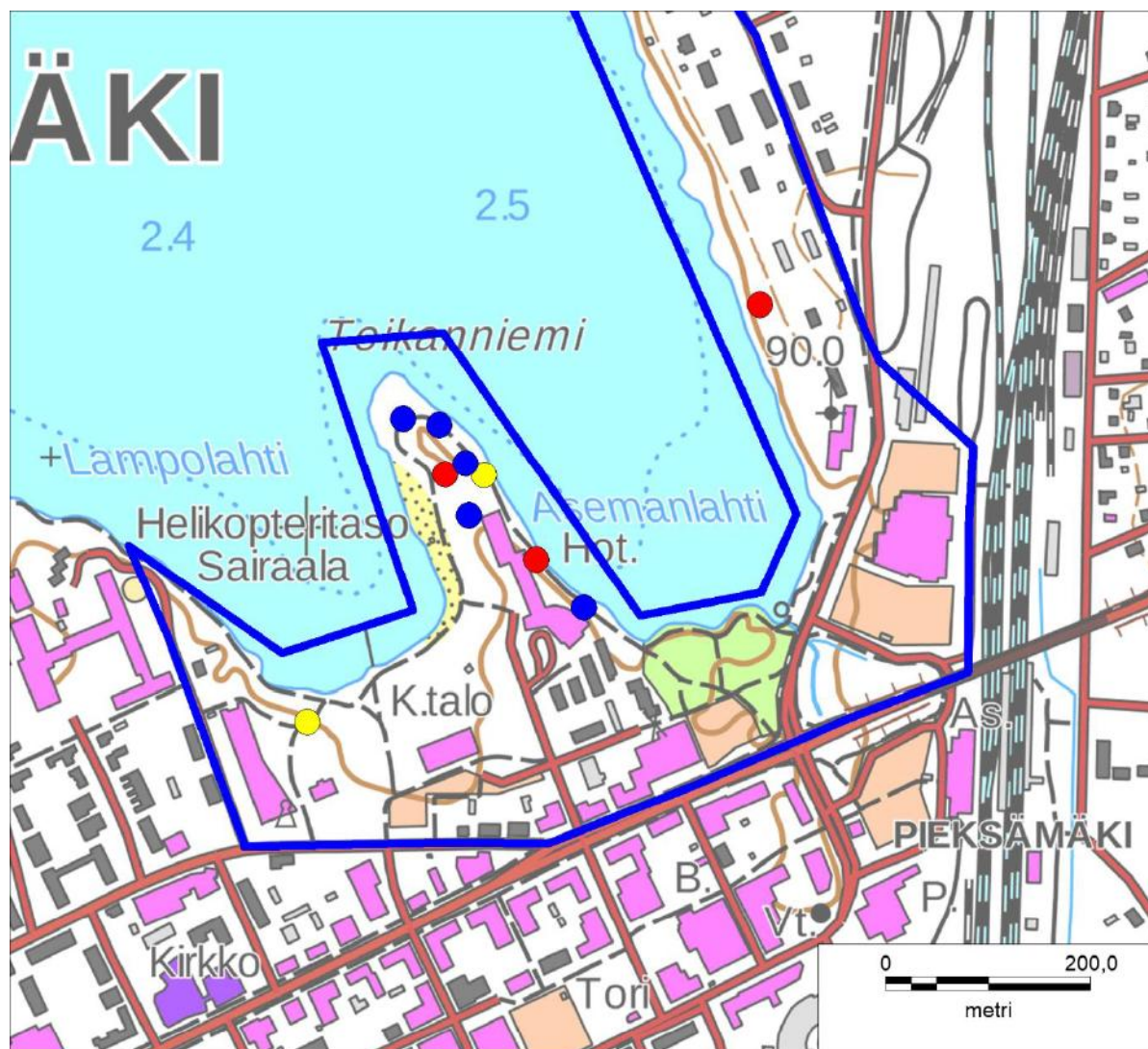
Laji	Havaintoja VI	Havaintoja VII	Havaintoja VIII	Yhteensä
pohjanlepakko	13	18	10	41
viiksisiiपालaji	12	9	12	33
vesisiippa	3	2	5	10
Yhteensä	28	29	27	



Kuva 21. Lepakkohavainnot selvitysalueen pohjoisosassa. Pohjanlepakko on merkitty ympyrällä, viiksisiiपालaji neliöllä ja vesisiippa kolmiolla. Ensimmäisen kartoituskierroksen havaintojen symboli on punainen, toisen kierroksen sininen ja kolmannen kierroksen keltainen.



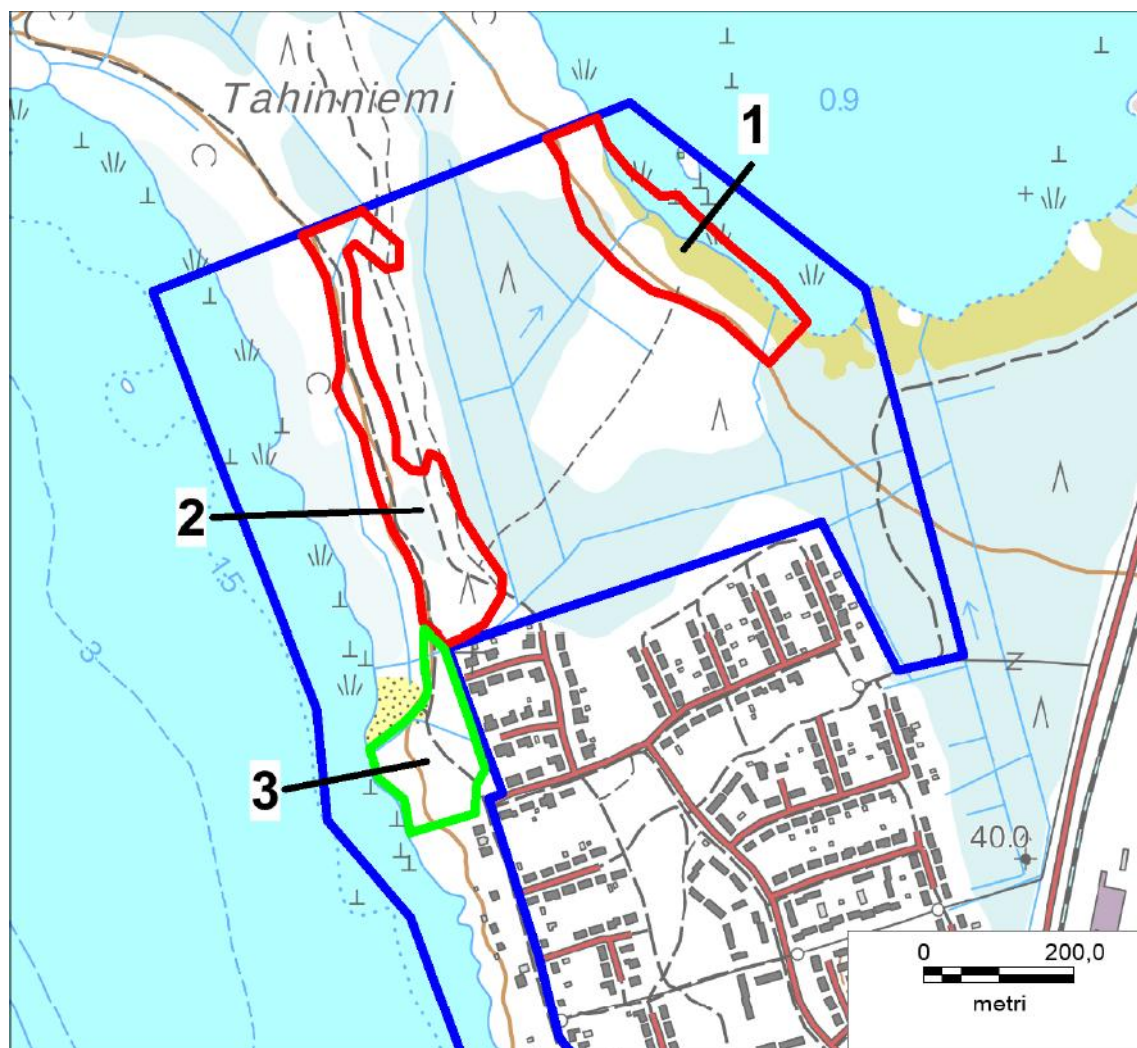
Kuva 22. Lepakkohavainnot selvitysalueen keskiosassa. Pohjanlepakko on merkitty ympyrällä ja vesisiippa kolmiolla. Ensimmäisen kartoituskierroksen havaintojen symboli on punainen, toisen kierroksen sininen ja kolmannen kierroksen keltainen.



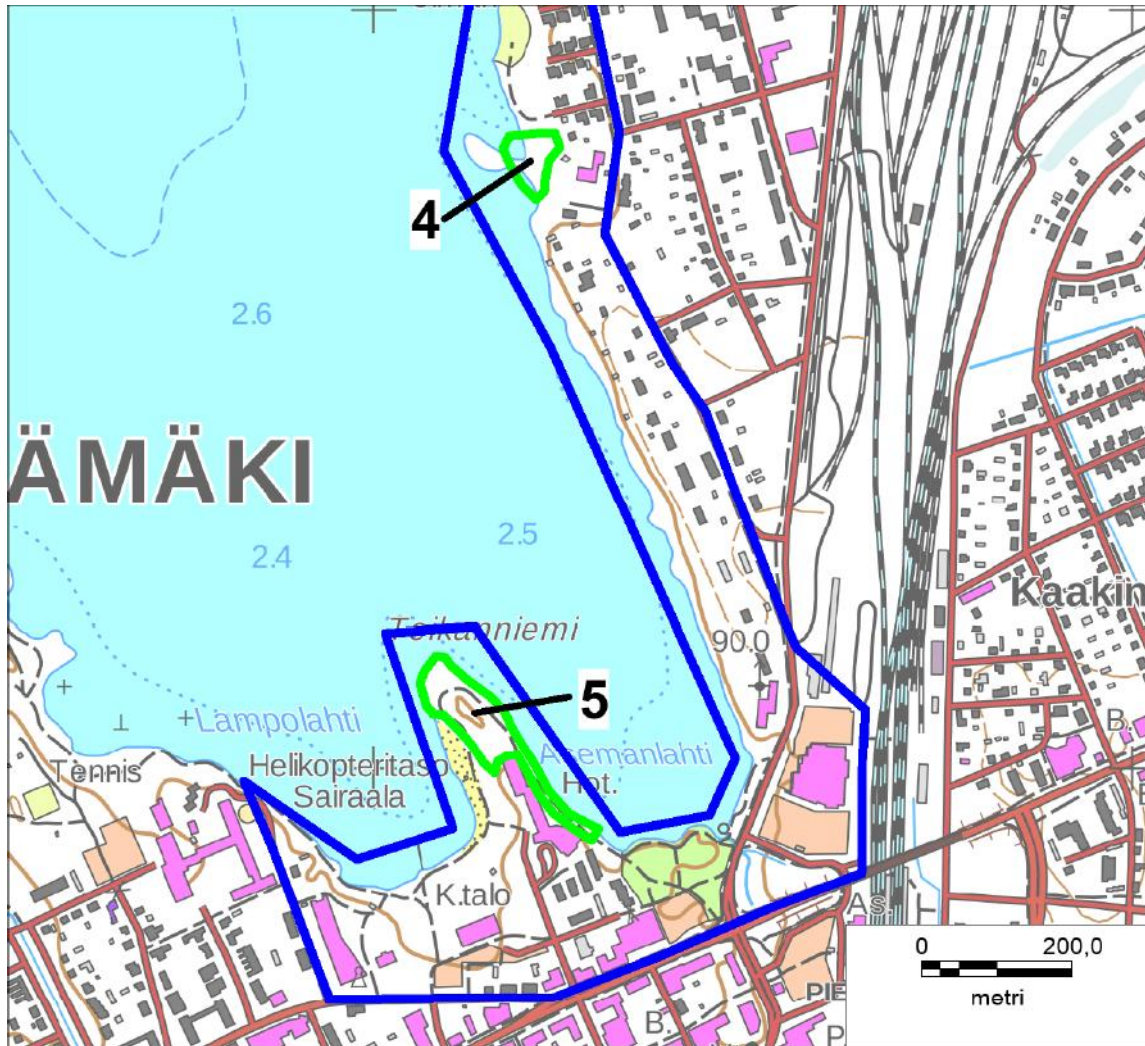
Kuva 23. Pohjanlepakkohavainnot (ympyräsymboli) selvitysalueen eteläosassa. Ensimmäisen kartoituskierröksen havaintojen symboli on punainen, toisen kierroksen sininen ja kolmannen kierroksen keltainen.

Tulosten perusteella rajattiin viisi lepakoiden kannalta tärkeää aluetta, joiden rajaukset ilmenevät kuvista 24 ja 25. Tahiniemessä selvitysalueen pohjoisosassa sijaitsevat alueet 1 ja 2 (kuva 24) ovat luokan II alueita. Tällaisia ovat tärkeät ruokailualueet tai siirtymäreitit. Lepakkoalueet 3–5 (kuvat 24 ja 25) ovat luokan III alueita. Nämä ovat muita lepakoiden käyttämiä alueita. Kohteet luokiteltiin tähän kategoriaan lähinnä lepakoiden pienen yksilömäärän vuoksi (vrt. SLTY 2012).

Selvityksessä ei löydetty lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Niiden löytäminen luonnonkoloista on erittäin työlästä ja vaikeaa. On todennäköistä, että lepakoiden päiväpiiloja sijaitsee selvitysalueen tai sen lähiympäristön rakennuksissa.



Kuva 24. Arvokkaat lepakkoalueet 1–3. Luokan II lepakkoalueet on rajattu punaisella viivalla ja luokan III alueet vihreällä viivalla.

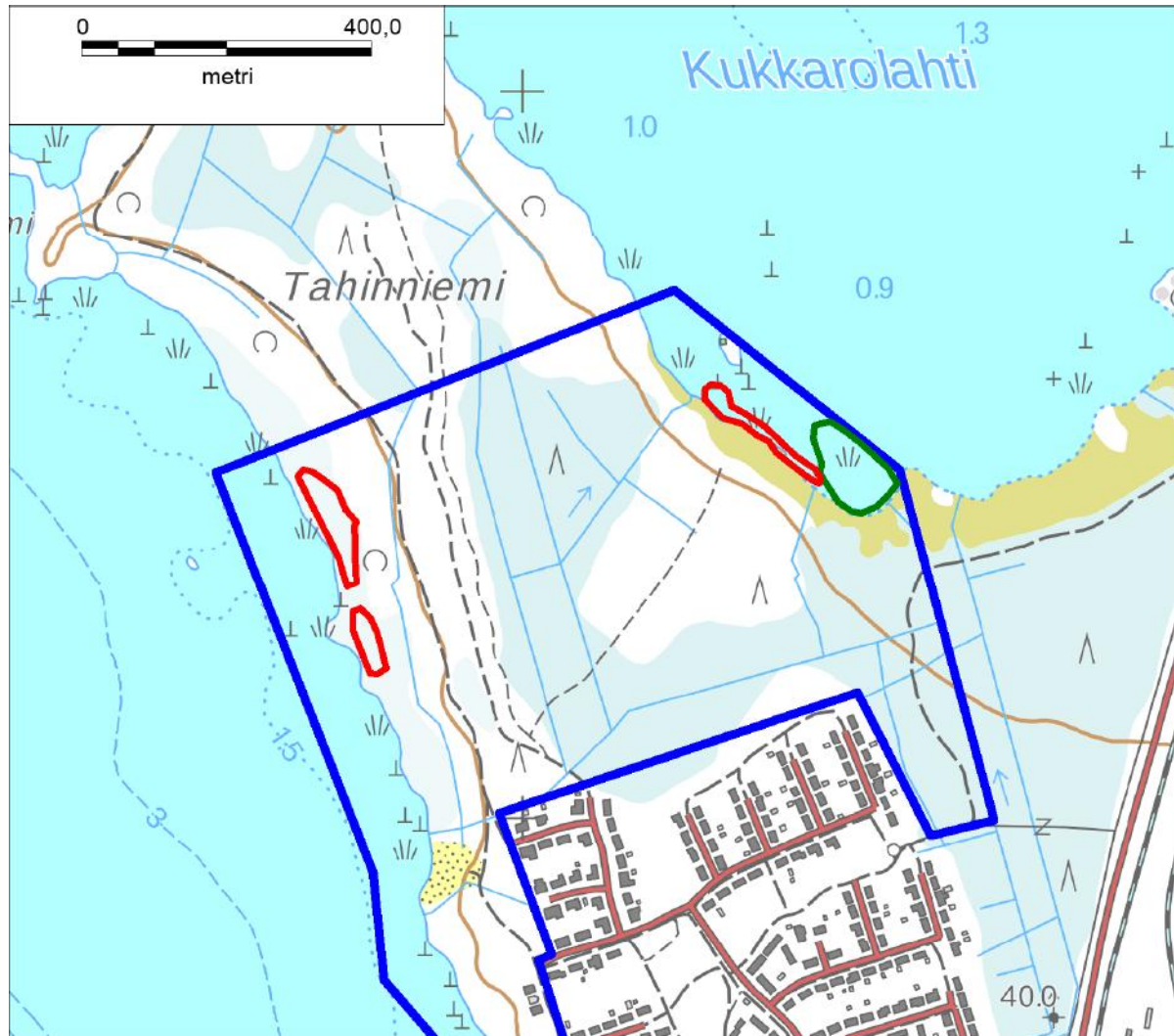


Kuva 25. Arvokkaat lepakkoalueet 4 ja 5. Luokan III lepakkoalueet on rajattu vihreällä viivalla.

3.5 Viitasammakko

Kevään 2017 selvityksessä havaittiin soidintavia viitasammakoita kolmella alueella (kuva 26). Tahiniemen länsirannalla todettiin kaksi soidinaluetta, joista pohjoisemmassa oli arviolta 60–70 yksilöä ja eteläisemmässä arviolta 30 yksilöä. Niemen itärannalla Kukkarolahden puolella havaittiin arviolta 100 viitasammakkokoirasta.

Viitasammakolla lisääntymispaikaksi tulkitaan alueet, joissa koiraiden soidinpaikat ovat ja joissa kutu tapahtuu. Nämä alueet on rajattu punaisella viivalla kuvan 26 karttaan. Soidintaminen riittää osoittamaan lisääntymispaikan olemassa olon (Nieminen & Ahola 2017). Levähdyspaikat eivät tällä lajilla ole yksiselitteisesti määriteltävissä. Levähdyspaikoiksi voidaan minimissään tulkita osa-alueet 12 ja 18 (ks. kuva 9), joilla on sopivaa ympäristöä päivälepoon ja ravinnonhakuun.



Kuva 26. Viitasammakon todetut soidinpaikat (punainen viiva) ja täplälampikorenon lisääntymispaikka (vihreä viiva) selvitysalueella.

3.6 Sudenkorennot

Kesän 2017 selvityksessä tehtiin havaintoja yhdestä luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorentolajista, täplälampikorennosta. Kukkarolahden ranta-alueella (kuva 26) havaittiin noin 20 koirasta. Laji on Suomessa eteläinen ja Pieksämäen seudulla melko harvinainen.

Täplälampikorenon lisääntymispaikka on rajattu kuvaan 26 vihreällä viivalla. Levähdyspaikka sisältää lisääntymispaikan lisäksi vesialuetta ympäröivän suojaavan puuston ja muun korkeamman kasvillisuuden (Nieminen & Ahola 2017). Tahiniemen paikalla siihen voidaan tulkita kuuluvan osa-alueen 18 (ks. kuva 9) kaakkoisosa koko lisääntymispaikan pituudelta.

3.7 Arvokkaat luontokohteet ja lajiesiintymät

Tahiniemen selvitysalueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluhjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyypppejä tai luonnonmuistomerkkejä.

Vuoden 2016 luontoselvityksen perusteella Tahiniemen selvitysalueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten kohteiden kriteerit. Alueella ei ole myöskään muita arvokkaita pienvesiä. Selvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016). Selvitysalueella todettiin uhanalaisia luontotyypppejä (Raunio ym. 2008a, b) vain Tahiniemen rantasoidilla.

Tahiniemen rantasuot sijaitsevat niemen molemmin puolin (osa-alueet 12 ja 18 kuvassa 9). Ne täyttävät metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen (vähäpuus-toiset jouto- ja kitumaan suot) kriteerit. On kuitenkin huomattava, että metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita.

Tahiniemen rantasoiden kasvillisuutta on kuvattu alaluvussa 3.1. Rantasuot ovat pääasiassa saranevaa, joka on luokiteltu (Raunio ym. 2008a, b) Etelä-Suomessa vaarantuneeksi luontotyyppiksi. Näiden arvojen ja myös rantasoiden linnustollisen merkityksen (ks. alaluku 3.3) vuoksi luontokohde voidaan katsoa maakunnallisesti (M) arvokkaaksi.

Luontoselvityksessä ei tehty havaintoja huomionarvoisista eläin- tai kasvilajeista lukuun ottamatta alaluvussa 3.3 käsiteltyjä lintuja ja alaluvuissa 3.4–3.6 käsiteltyjä lajeja. Kukkarolahden rantasuon tulvakonnanlieon ja suopunakämmekän esiintymät sijaitsevat selvitysalueen rajan itäpuolella.

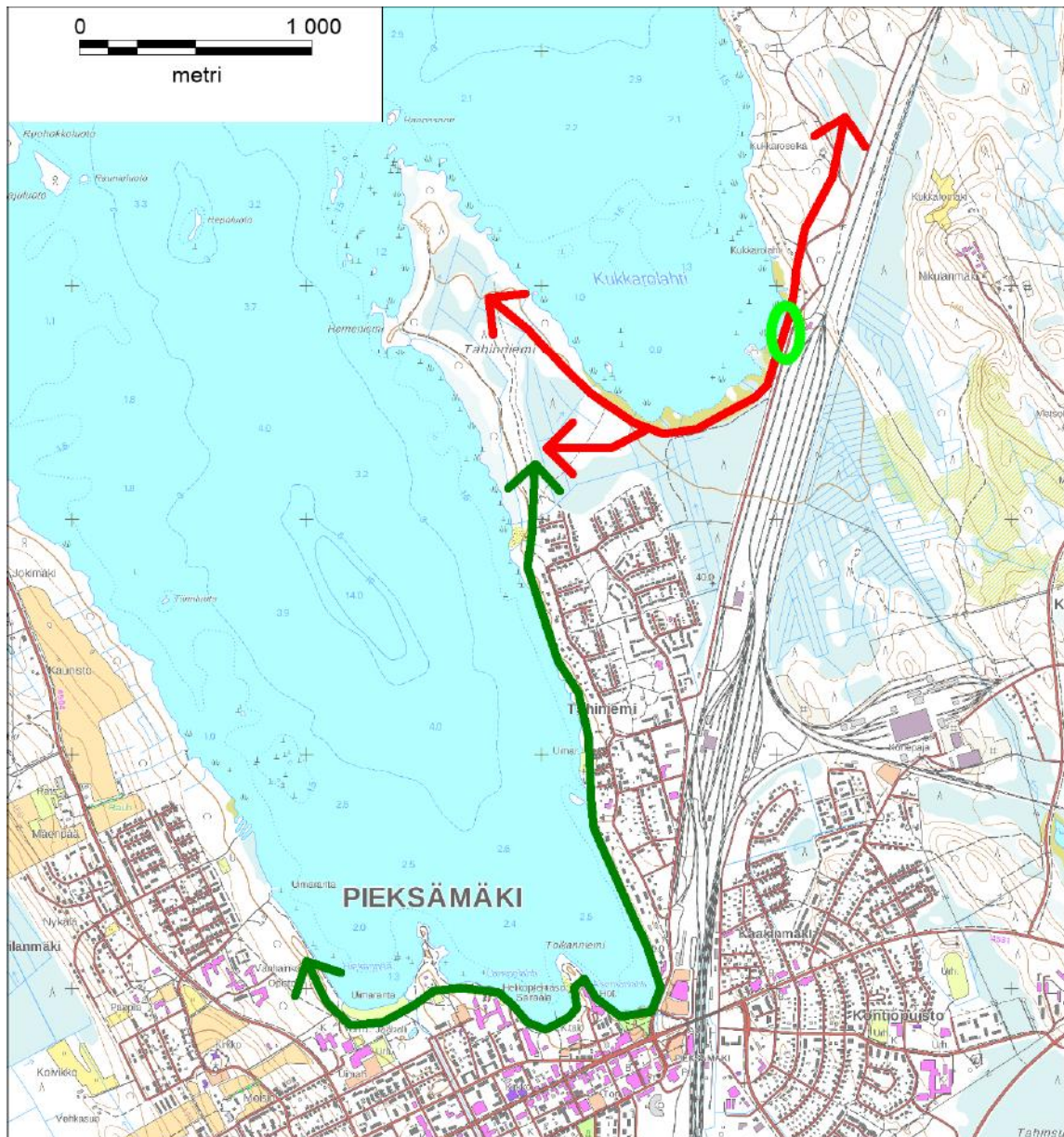
Muista luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista kirjoverkkoperhosen esiintyminen selvitysalueella arvioitiin epätodennäköiseksi johtuen lajin toukkien ravintokasvien (maitikat) niukkuudesta.

3.8 Ekologiset yhteydet

Ekologinen verkosto on luonnon ydinalueista ja niiden välisistä ekologisista yhteyksistä muodostunut verkosto, joka tarjoaa eliöiden elämiseen ja liikkumiseen välttämättömät elinympäristöt ja kulkuyhteydet. Verkosto on edellytys luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvojen säilymiselle. **Ekologinen yhteys** on näin ollen ekologisen verkoston osa. Se on vaihtelevan levyinen, mutta yhtenäinen metsävyöhyke, metsä–pelto-yhteys tai vastaava elinympäristöjen ketju, jonka kautta lajit voivat siirtyä alueelta toiselle muutoin epäsuotuisien alueiden poikki.

Tämän työn osana on tarkasteltu kartta- ja ilmakehu-aineistojen, aikaisempien luontoselvitysten, erilaisten paikkatietoaineistojen ja muun valmiin lähtötiedon sekä luontoselvityksen maastotöissä tehtyjen havaintojen perusteella Tahiniemen selvitysalueen ekologisia yhteyksiä.

Tahiniemi on laajimpia Pieksämäen keskustan taajamarakenteeseen rajautuvia yhtenäisiä metsäalueita. Niemi ei kuitenkaan ole sijainniltaan optimaalinen suhteessa ekologisten yhteyksien toimivuuteen. Rakennettujen alueiden ja rautatien vuoksi Tahiniemen metsäalueelta ei ole käytännössä toimivia yhteyksiä idän ja etelän suuntaan. Kun vielä huomioidaan Pieksänjärvi, jää ainoaksi vähintään tyydyttäväksi yhteydeksi reitti Kukkarolahden rannan suuntaisesti koilliseen päin. Tämä yhteys arvioitiin seudullisesti merkittäväksi juuri sen vuoksi, että se on monille metsälajeille ainoa käytännössä toimiva yhteyssuunta Tahiniemen metsäalueelle tai sieltä pois. Kukkarolahden kaakkoisrannalla reitti on hyvin kapea; tätä kohta voi pitää yhteyden pullonkaulana (kuva 26).



Kuva 26. Seudulliseksi arvioitu ekologinen yhteys on merkitty punaisella nuolella ja sen pullonkaula vaalean vihreällä ellipsillä. Paikalliseksi arvioitu ekologinen yhteys on merkitty tumman vihreällä nuolella.

Monet eläimet suosivat ja käyttävät rantoja kulkuyhteyksinään. Tahiniemestä on etelään päin rantaa seuraten varsin heikko yhteys Pieksänjärven länsirannalle, sillä yhteys kulkee rakennettujen tonttien ja puistojen kautta. Tällä paikallisesti merkittäväksi arvioidulla reitillä ei ole katkeamatonta puustoista kulkuyhteyttä. Esimerkiksi Lampolahden pohjukassa on yli sata metriä pitkä puuton jakso (kuva 27). Tästä johtuen Pieksänjärven rantaa seuraava ekologinen yhteys ei ole toimiva kaikille metsälajeille (esim. liito-orava).



Kuva 27. Pieksänjärven rantaa kiertävä puustoinen kulkuyhteys katkeaa Lampolahden rannalla.

4 SUOSITUKSET

Kuvaan 20 merkityt linnustollisesti arvokkaat alueet tulisi huomioida Tahiniemen alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa. Alueille ei tulisi osoittaa nykytilanetta muuttavaa maankäyttöä. Lintujen pesimärauhan vuoksi alueille ei tulisi suunnitella uusia ulkoilu- tms. reittejä. Alueiden metsien avohakkuu tai voimakas harventaminen ei ole suotavaa, sillä se johtaisi useiden lintulajien häviämiseen alueelta.

Kuvaan 24 rajatut tärkeät lepakkoalueet 1 ja 2 ovat SLTY:n (2012) ohjeen mukaan luokan II kohteita. EUROBATS-sopimuksen mukaan tällaisten alueiden arvo lepakoille on huomioitava maankäytössä. Alueiden arvo ja sopivuus lepakoille perustuu metsän tarjoamaan suojaan tuulelta ja valolta. Alueilla tulisi välttää avo-

hakkuita tai puuston voimakasta harventamista. Alueilla ei tulisi tehdä metsäojituksia, sillä tämä vaikuttaisi todennäköisesti epäedullisesti lepakoiden ravintolähteisiin.

Kuviin 24 ja 25 rajatut tärkeät lepakkoalueet 3–5 ovat luokan III kohteita. EUROBATS-sopimuksessa ei ole niitä koskevia suosituksia. Alueet voidaan huomioida mahdollisuuksien mukaan.

Kuvaan 26 merkittyjä viitasammakon ja täplälampikorenon lisääntymispaikkoja sekä näiden läheisyydessä sijaitsevia levähdyspaikkoja (osa-alueet 12 ja 18; ks. kuva 9) koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Alueiden välittömään läheisyyteen ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä.

Tahiniemen rantasuot (osa-alueet 12 ja 18 kuvassa 9) katsottiin tässä selvityksessä käytetyillä perustella (alaluku 2.5) maakunnallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Rantasuot sopisivat hyvin rauhoitettavaksi luonnonsuojelualueena. Kukkarolahden rantasuon arvokkain osa on tämän työn selvitysalueen rajan ulkopuolella lahden etelärannalla. Vähintään rantasuot tulisi osoittaa kaavoissa luo-alueina. Merkintään tulisi liittää kaavamääräys, joka kieltää soiden luonnontilan ja vesitalouden heikentämisen.

5 LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

- Aapala, K. 1988: Biologian maasto-opetuskohteet Pieksämäellä. – Pieksämäen kaupunki.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A: 1988: Maalintujen kartoituslaskentaohjeet. – Teoksessa: Koskimies, P. & Väisänen, R. A. (toim.): Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2. painos. – Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki, ss. 58–70.
- Liukko, U.-M., Henttonen, H., Hanski, I. K., Kauhala, K., Kojola, I., Kyheröinen, E.-M. & Pitkänen, J. 2016: Suomen nisäkkäiden uhanalaisuus 2015. – Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 34 s.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017:1–278.
- Ramboll Finland Oy 2013: Pieksämäen kaupunki. Strategisen osayleiskaavan luontoselvitys.
- Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, E. & Mannerkoski, I. (toim.) 2010: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010. – Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 1. Tulokset ja arvioinnin perusteet. – Suomen ympäristö 8/2008:1–264.

- Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 2. Luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristö 8/2008:1–572.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen Ympäristö 742. Ympäristöministeriö. 113 s.
- SLTY 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksesta luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. – Verkko-osoitteessa: http://lepakko.fi/docs/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2012_12.pdf. Viitattu 11.9.2016.
- Syrjä, T. 2011: Pieksänjärven niittoalojen linnusto- ja sudenkorentoselvitys 2011. – Tutkimusraportti 115/2011. Jyväskylän yliopisto, Ympäristötutkimuskeskus. 12 s.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016–2025. – Ympäristöministeriön raportteja 17/2016:1–75.
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Ympäristöopas 109:1–196.
- Tiainen, J., Mikkola-Roos, M., Below, A., Jukarainen, A., Lehikoinen, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, A., Rintala, J., Sirkiä, P. & Valkama, J. 2016: Suomen lintujen uhanalaisuus 2015. – Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 49 s.
- Valkama, J., Vepsäläinen, V. & Lehikoinen, A. 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö, Helsinki. – Verkko-osoitteessa <<http://atlas3.lintuatlas.fi>> (viitattu 8.11.2016).



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys

10.1.2017

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
1.1	Suunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet	2
1.2	Projektin organisaatio	2
1.3	Käsitteitä	2
2	SUUNNITTELUALUE JA SEN NYKYTILANNE.....	3
2.1	Yleiskuvaus ja luonto	3
2.2	Maaperä ja topografia	4
2.3	Valuma-alueet ja -reitit	5
3	SUUNNITELLUN MAANKÄYTÖN HYDROLOGISET VAIKUTUKSET	5
4	HULEVESIEN HALLINTA SUUNNITTELUALUEELLA	6
4.1	Hulevesien hallinnan periaatteet suunnittelualueella.....	6
4.1.1	Tarve hulevesien hallinnalle.....	6
4.1.2	Korttelien sisäisen hulevesien hallinnan ratkaisut	7
4.1.3	Alueellisen hulevesien hallinnan ratkaisut.....	7
5	EHDOTUKSET KORTTELIKOHTAISIEN HULEVESIJÄRJESTELMIEN RATKAISUIKSI	7
5.1	Korttelikohtaisien hulevesijärjestelmien mitoitus.....	8
6	ALUEELLISTEN HULEVESIJÄRJESTELMIEN RATKAISUT JA MITOITUS.....	9
6.1	Yleistä ratkaisuperiaatteista ja järjestelmien mitoituksesta.....	9
6.2	Hiekanpään alueellinen hulevesijärjestelmä	9
6.3	Pertinkujan alueellinen hulevesijärjestelmä	10
7	TULVAREITIT	11
7.1	Hiekanpää	12
7.2	Pertinkuja	12
8	KUSTANNUSARVIO.....	13
9	SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	13
10	YHTEENVETO.....	13

Liitteet

LIITE 1	VHT-P30808-201	Valuma-aluekartta	1:5000 (A1)	9.12.2016
LIITE 2	VHT-P30808-202	Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Hiekanpää)	1:2000 (A2)	10.1.2017
LIITE 3	VHT-P30808-203	Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Pertinkuja)	1:2000 (A3)	10.1.2017

10.1.2017

1 JOHDANTO

1.1 Suunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet

Työssä on laadittu Pieksämäen kaupungin Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutos-alueelle hulevesiselvitys. Alueiden kaavoitustyö vaatii alueiden asemakaavatasoisen hulevesien hallintaperiaatteiden esittämisen siten, etteivät tonttien hulevedet aiheuta haittaa muille kiinteistöille. Lisäksi hallintaperiaatteissa on esitetty toimenpiteet, joiden avulla minimoidaan Pieksänjärven vesistökuormituksen lisääntyminen.

Hulevesisuunnitelmat pohjautuvat Hiekanpään 1.12.2016 päivättyyn kaavaluonnokseen sekä Pertinkujan 23.11.2016 FCG:lle toimitettuun kaavaluonnokseen. Pertinkujan kaavallisena tavoitteena on osoittaa alueelle uutta keskusta-alueen rakentamista 12 000 k-m². Hiekanpään alueelle on puolestaan tavoitteena osoittaa alueelle koulu ja liikuntatiloja yhteensä noin 15 000 k-m² lisää.

Hulevesisuunnitelmassa on esitetty toimenpide-ehdotukset kasvavien hulevesivirtaamien hallinnalle. Työn suunnittelualue käsittää Hiekanpään ja Pertinkujan kaava-alueet, jonka lisäksi lähiympäristöstä muodostuvat hulevedet on huomioitu tarvittavilta osin laajemmaltakin alueelta.

1.2 Projektin organisaatio

Hulevesiselvitys on tehty konsulttityönä FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä, jossa työn projektipäällikkönä on toiminut dipl.ins. Elisa Puuronen ja pääsuunnittelijana dipl.ins. Pekka Raukola ja Eric Wehner. Työn tilaaja on Pieksämäen kaupunki, jossa yhteyshenkilönä on toiminut kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen.

1.3 Käsitteitä

Valunnalla (mm) tarkoitetaan sitä osaa sadannasta, joka virtaa vesistöä kohti maan pinnalla, maaperässä tai kallioperässä. Tietyn ajanjakson pienintä valuntaa kutsutaan alivalunnaksi. Tietyn ajanjakson suurin valunta on puolestaan ylivalunta. *Hulevesillä* tarkoitetaan rakennetuilta alueilla muodostuvaa, sade- tai sulamisvesien aiheuttamaa pintavaluntaa.

Luonnontilaisia alueita rakennettaessa veden normaali kiertokulku häiriintyy johtuen luontaisen kasvillisuuden sekä vettä pidättävän maan pintakerroksen poistamisesta, painanteiden tasaamisesta ja heikosti vettä läpäisevien pintojen rakentamisesta. Veden haihdunta- ja imeytymismahdollisuuksien heikentyessä pintavalunta lisääntyy. Tasaiset pinnat ja tehokas kuivatus puolestaan lisäävät virtausnopeutta. Lisääntynyt ja nopeutunut pintavalunta huuhtoo valumapinnoilta mukaansa enemmän erilaisia epäpuhtauksia, kuten kiintoainesta, ravinteita sekä bakteereita.

Hulevedet ja muu pintavalunta on perinteisesti koottu ojilla ja hulevesiviemäreillä ja johdettu pois rakennetuilta alueilta mahdollisimman nopeasti ja tehokkaasti kosteuden aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi. Tästä voi seurata useita ongelmia, kuten vesistöihin kohdistuvan epäpuhtauskuormituksen kasvua, eroosiota purku-uomissa, pohjavedenpinnan alenemista sekä kasvien ja eläinten elinolojen huononemista¹.

¹ US EPA. 1999. Preliminary data summary of urban storm water best management practices. EPA-821-R-99-012. Washington D.C.

10.1.2017

Sadannan *toistuvuudella* tarkoitetaan tietyn sadetapahtuman keskimääräistä toistumisaikaa ja se ilmoitetaan yleensä muodossa $1/Xa$. Suomessa esimerkiksi hulevesiviemärit on perinteisesti mitoitettu yleensä keskimäärin kerran kahdessa vuodessa ($1/2a$) toistuvan rankkasadetapahtuman aiheuttaman virtaaman mukaan.

2 SUUNNITTELUALUE JA SEN NYKYTILANNE

2.1 Yleiskuvaus ja luonto

Suunnittelualueiden uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön välittömään läheisyyteen. Alueiden nykyinen maankäyttö on paikoitellen tiivistä, mutta itse täydennysrakentamisen alueet ovat pääosin rakentamaton metsää tai puistoa.

Suunnittelualueiden läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai luokiteltuja pohjavesimuodostumia. Hiekanpään kaavoitettavan alueen pohjoisosaan Koivurannan puistoon on kaavaluonnoksessa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Suunnittelualueiden hulevesien purkuvesistö Pieksänjärvi sijaitsee hyvin lähellä tulevaa maankäyttöä. Pieksänjärvi on tyypiltään matala humusjärvi ja sen ekologinen tila on luokiteltu vesienhoidon toisella kaudella hyväksi (ympäristöhallinnon OIVA-ympäristötietopalvelu 2016). Pieksänjärven virkistyskäyttöarvo on suuri sen sijaitessa Pieksämäen taajaman välittömässä läheisyydessä. Hiekanpään lahden rannalla on mm. uimaranta.



Kuva 1. Ortoilmakuva Hiekanpään (vasen kuva) ja Pertinkujan (oikea kuva) suunnittelualueesta. Kuvassa on asetettu kaavaraja MML:n ortoilmakuvan päälle.

10.1.2017

2.2 Maaperä ja topografia

Maaperältään suunnittelualueet ovat pääosin moreenimuodostumaa (GTK maaperäkartta 1:20 000). Pertinkujan koillisosassa sijaitsee kapea hiekkamoreenivyöhyke (Kuva 2). Topografialtaan suunnittelualueet ovat kohtalaisen loivapiirteisiä. Kuva 3 havainnollistaa suunnittelualueiden topografiaa.



Kuva 2. Maaperä suunnittelualueilla (GTK maaperäkartta 1:20 000).



Kuva 3. Suunnittelualueiden topografia (MML korkeusmalli 2m).

10.1.2017

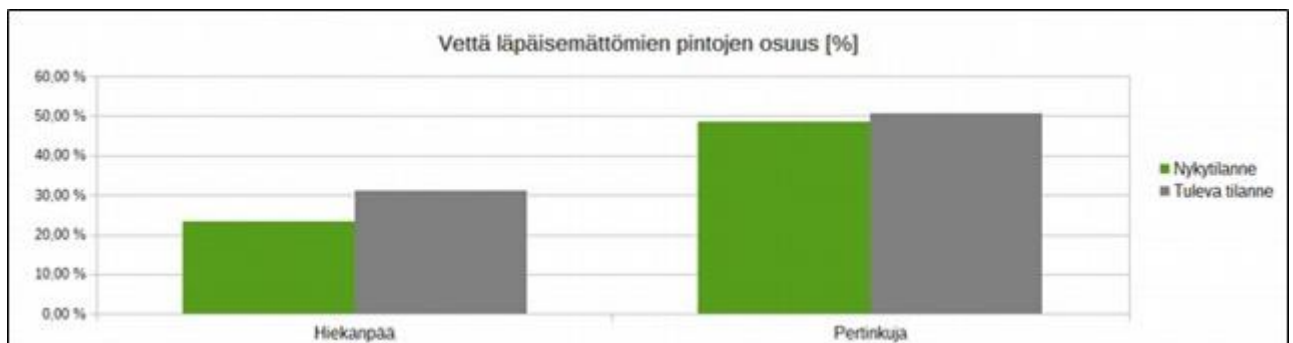
2.3 Valuma-alueet ja -reitit

Purkuojat, joihin Hiekanpään ja Pertinkujan alueiden pintavalunta johtuu, ovat valuma-alueiltaan kohtalaisen pieniä. Suunnitelualueiden lähiympäristössä sijaitsee myös isompia avo-ojia ja hulevesiviemäreitä, joilla on laajat valuma-alueet. Kyseisillä hulevesien virtausreiteillä ei kuitenkaan ole vaikutusta uudistarantamisen hulevesien hallintaan. Suunnitelualueen ja sen lähiympäristön valuma-alueita on havainnollistettu liitekartassa 201.

3 SUUNNITELLUN MAANKÄYTÖN HYDROLOGISET VAIKUTUKSET

Suunnitelun maankäytön perusteella arvioitiin suunnitelualueen vettä läpäisemättömien pintojen osuutta, jota on kuvattu kaupunkihydrologiassa yleisesti käytetyllä käsitteellä Total Impervious Area (TIA). Siinä vettä läpäisevienkin pintojen ajatellaan olevan osittain läpäisemättömiä eli esimerkiksi läpäiseviltä nurmipinnoilta muodostuu myös jonkin verran välitöntä hulevesivaluntaa. Tämä pätee etenkin rankasadetilanteissa, joissa läpäisevät pinnat eivät kykene pidättämään tai imemään kaikkea niille satavaa vettä.

Kuva 4 havainnollistaa suunnitelun maankäytön aiheuttamat muutokset suunnitelualueiden valuma-alueiden vettä läpäisemättömien pintojen osalta. Tarkastelu on laadittu kaava-alueiden valuma-alueille, joten maankäytön muutokset havainnollistavat hydrologisia muutoksia valuma-alueitasolla. Koska tuleva uudisrakentaminen on kohtalaisen vähäistä valuma-alueiden kokoon nähden, ovat muutokset pieniä. Itse uudisrakentamisen alueella muutokset ovat huomattavasti suurempia, kun luonnontilainen metsä tai viheralueita muuttuu vettä läpäisemättömäksi katto- ja asfalttipinnoiksi. Kuvassa 5 on esitetty valuma-alueet, joita tarkastelu koskee.



Kuva 4. Suunnitelualueen hydrologiset muutokset vettä läpäisemättömien pintojen suhteen.

10.1.2017



Kuva 5. Valuma-alueet, joiden vettä läpäisemättömien pintojen osuutta on vertailtu nykytilanteessa ja tulevassa tilanteessa.

4 HULEVESIEN HALLINTA SUUNNITTELUALUEELLA

Suunnittelualueiden hulevesien hallinnan suunnittelussa suositellaan huomioitavan Hulevesioppaassa² esitetyt hulevesien käsittelyn ja johtamisen yleiset periaatteet. Yleisten periaatteiden mukainen käsittelyjärjestys on seuraava:

- I. Hulevesien muodostumisen estäminen
- II. Hulevesien määrän vähentäminen eli käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla
- III. Hulevesien johtaminen suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä
- IV. Hulevesien johtaminen yleisillä alueilla oleville hallintajärjestelmiin
- V. Hulevesien johtaminen purkuvesiin tai pois alueelta.

Suunnittelualueelle laadittujen maankäyttösuunnitelmien perusteella toteuttamiskelpoisin menettely on toimintatapojen I–VI tehokas yhdistäminen, jolloin erityyppisiä hallintamenetelmiä yhdistelemällä voidaan vaikuttaa tehokkaimmin sekä hulevesien määrään että laatuun.

4.1 Hulevesien hallinnan periaatteet suunnittelualueella

4.1.1 Tarve hulevesien hallinnalle

Suunnittelualueiden tulevat maankäytön muutokset aiheuttavat kohtalaisen vähäistä kasvua hulevesivirtaamissa valuma-alueitasolla. Suunnittelualueet sijaitsevat kuitenkin hyvin lähellä purkuvesistöä Pieksänjärveä, jolloin heikkolaatuiset hulevedet kuormittavat järveä.

² Kuntaliitto. 2012. Hulevesiopas

10.1.2017

Hulevesien hallinta keskittyy näin ollen hulevesien laadulliseen hallintaan. Muun muassa pysäköintialueilta muodostuvat hulevedet voivat sisältää ajoittain hyvin paljonkin epäpuhtauksia, jotka ovat peräisin muun muassa liikenteestä ja talvikunnossapidosta. Hulevesien sisältämät epäpuhtaudet ovat usein sitoutuneena kiintoaineeseen, joten hulevesien hallinnassa on painotettu kiintoaineksen erittelyä hulevesistä.

4.1.2 Korttelien sisäisen hulevesien hallinnan ratkaisut

Hulevesien hallinnan suositellaan alkavan kortteleiden sisällä, jolloin erityyppiset hulevesien hallintajärjestelmät muodostavan hallintaketjun. Hajautettu ja ketjutettu hulevesien hallinta lisää järjestelmän toimintavarmuutta, kun yksittäisen hallintamenetelmän mitoituksen ylittyminen, tai rakenteellinen vaurio ei johda välttämättä hulevesien johtamiseen suoraan ympäröivään luontoon.

Kortteleiden sisällä hulevesien hallinta esitetään painottuvan hulevesien muodostumisen estämiseen ja hulevesien laadun paranemiseen.

4.1.3 Alueellisen hulevesien hallinnan ratkaisut

Uudisrakentamisen alueelta suositellaan hulevesiä johdettavan mahdollisuuksien mukaan avo-ojien ja painanteiden avulla. Avo-ojien ja painanteiden luontainen kasvillisuus puhdistaa hulevesiä ja hidastaa virtaamia ennen alueellisia hulevesijärjestelmiä.

Johtuen suunnittelualueen loivapiirteisestä maastosta ja tulevan rakentamisen sijoittumisesta ja tehokkuudesta, hulevesien hallinta ehdotetaan toteutettavan viivytyksen ja suodatuksen yhdistelmänä toteuttamalla tulevan rakentamisen läheisyyteen hulevesivirtaamia hidastavia viivytysojenteita, jotka varustetaan hulevesiä suodattavilla murskepadoilla.

Varsinaisia biosuodatusrakenteita ei suositella alueiden matalapiirteisestä topografiasta johtuen. Biosuodatusrakenteet edellyttävät tyypillisesti noin 1m kerrospaksuutta salaojakerroksen päälle. Rakenteet johtaisi tarpeeseen korottaa nykyistä maanpintaa hulevesirakenteiden alueella tehden järjestelmistä kalliita. Vastaavasti pysyvän vesipinnan omaavia laskeutuslaita ei suositella kohteiden pienikokoisten valuma-alueiden johdosta. Pienet valuma-alueet tarkoittaisivat vähäistä veden vaihtuvuutta altaissa, johtuen helposti altaiden liettymiseen.

5 EHDOTUKSET KORTTELIKOHTAISIIEN HULEVESIJÄRJESTELMIEN RATKAISUIKSI

Kortteleiden sisällä hulevesien hallinta esitetään painottuvan hulevesien muodostumisen estämiseen ja hulevesien laadun parantamiseen. Näin ollen toimenpiteitä ehdotetaan erityisesti piha- ja pysäköintialueille, joissa muodostuva hulevedet ovat laadultaan epäpuhtaampia kuin kattovedet.

Hulevesivaluntau voidaan vähentää ja hulevesien laatua osittain parantaa läpäisevien päällysteiden, kuten reikälaattojen tai -kiveyksien käytöllä mm. jalankulku- ja pysäköintialueilla. Varsinaisten reikälaattojen ohessa myös väljästi saumatut betonikiveykset ovat hulevesien vähentämisen kannalta selvästi asfalttipintoja parempi vaihtoehto. Hulevesien laatua läpäisevät päällysteet parantavat, kun hulevesien sisältämää kiintoainesta jää päällysteen saumauksiin tai huokosrakenteisiin.

Vettä läpäisevät päällysteet soveltuvat erityisesti kevyen liikenteen piha-alueille sekä pysäköintialueille, joissa ole raskasta liikennettä. Kuvassa 6 on havainnollistettu esimerkkiä väljästi saumatusta betonilaatoituksesta sadetapahtuman jälkeen.

10.1.2017



Kuva 6. Vettä läpäisevä päällyste Tampereen Sampolassa³.

Pysäköintialueilla hulevesiä voidaan hallita myös pienikokoisilla hulevesipainanteilla, joita on mahdollista sijoittaa joustavasti myös pysäköintialueiden keskelle. Liitekartassa 202 on esitetty, että hulevesien viivytyspainanteet sijoittuisivat muun muassa uusien pysäköintialueiden reunaan, jolloin hulevesien hallinta ei vie autotilaa.



Kuva 7. Hiekanpään pysäköintialueen hulevesiä esitetään viivytettävän oikean puoleisen tapaisella viivytyspainanteella. Hulevesien viivytys on kuitenkin mahdollista myös pysäköintialueen sisällä vasemman kuvan mukaisella rakenteella.

5.1 Korttelikohtaisien hulevesijärjestelmien mitoitus

Korttelikohtaisien järjestelmien mitoitukseksi ehdotetaan yleisesti käytettyä mitoitusta $1 \text{ m}^3 / 100$ vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysvaatimusta suositellaan erityisesti kortteleille, joissa hulevesiä ei voida johtaa alueellisiin hulevesijärjestelmiin. Viivytysvaatimus vastaa 10 mm sademäärän viivyttämistä, eli noin kerran viidessä vuodessa toistuvaa 15 min pituista sadetapahtumaa. Näin ollen mitoitus riittää kohtalaisen usein toistuville, lyhytkestoisille sadetapahtumille.

³ . FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kuva Tampere Sampola

10.1.2017

6 ALUEELLISTEN HULEVESIJÄRJESTELMIEN RATKAISUT JA MITOITUS

6.1 Yleistä ratkaisuperiaatteista ja järjestelmien mitoituksista

Alueellisen hulevesien viivytyksen avulla hulevesivirtaamia hidastetaan, jolloin kiintoaines pääsee paremmin laskeutumaan ja erottumaan. Hulevesien laadullista hallintaa on esitetty tehostettavan viivytysohjelmien yhteyteen rakennettavilla suodatuspadoilla, joiden avulla hulevesien sisältämää kiintoainesta pidättyy tehostetusti. Alueelliset hulevesijärjestelmät on suunniteltu toimimaan korttelikohtaisia järjestelmiä suuremmilla vesimäärillä, eli harvinaisemmilla ja pitkäkestoisimmilla sadetapahtumilla.

Suunnitellut alueelliset hulevesijärjestelmät mitoitettiin FCGSWMM-mallinnusohjelmalla. Mitoituksessa tavoiteltiin hulevesivirtaamien viivyttämistä uudisrakentamisen alueiden osalta nykytilanteen mukaiseen tasoon 1/10a toistuvalla tilanteella. 1/10a mitoituksen katsottiin olevan maksimitoistuvuus, johon hulevesien hallinta olisi asianmukaista sitoa Pieksänjärven tila huomioiden. Lisäksi mitoituksen määräyksessä huomioitiin käytettävissä oleva tila, joka soveltuu hulevesien hallintaan.

6.2 Hiekanpään alueellinen hulevesijärjestelmä

Hiekanpään alueen hulevesijärjestelmäksi ehdotetaan kohtalaisen matala, maksimissaan noin 0,8 metrin syvyinen ja noin 1500 m²:n kokoinen hulevesien viivytysohjelma, jossa on kaksivaiheinen purkurakenne. Perusvirtaamat johtuvat louhepadon läpi, jolloin hulevesien laatu paranee suodautumisen johdosta. Louhepadon sisään rakennetaan hienompaa kiviainesta olevan sisus, jonka läpi hulevedet suodautuvat. Järjestelmän ylivuoto tapahtuu ylivuotokynnyksen kautta. Louhepadon lisäksi hulevesien laatua parantaa hulevesivirtaamien hidastuminen viivytysohjelmassa, jonka johdosta kiintoainesta laskeutuu. Painanteeseen suositellaan istutettavan vaihtelevia kosteusolosuhteita sietävää kasvillisuutta, jonka avulla hulevesien laadullista hallintaa voidaan tehostaa. Suodatusta voidaan lisäksi tehostaa asentamalla murskepadon eteen suodatinkangas.

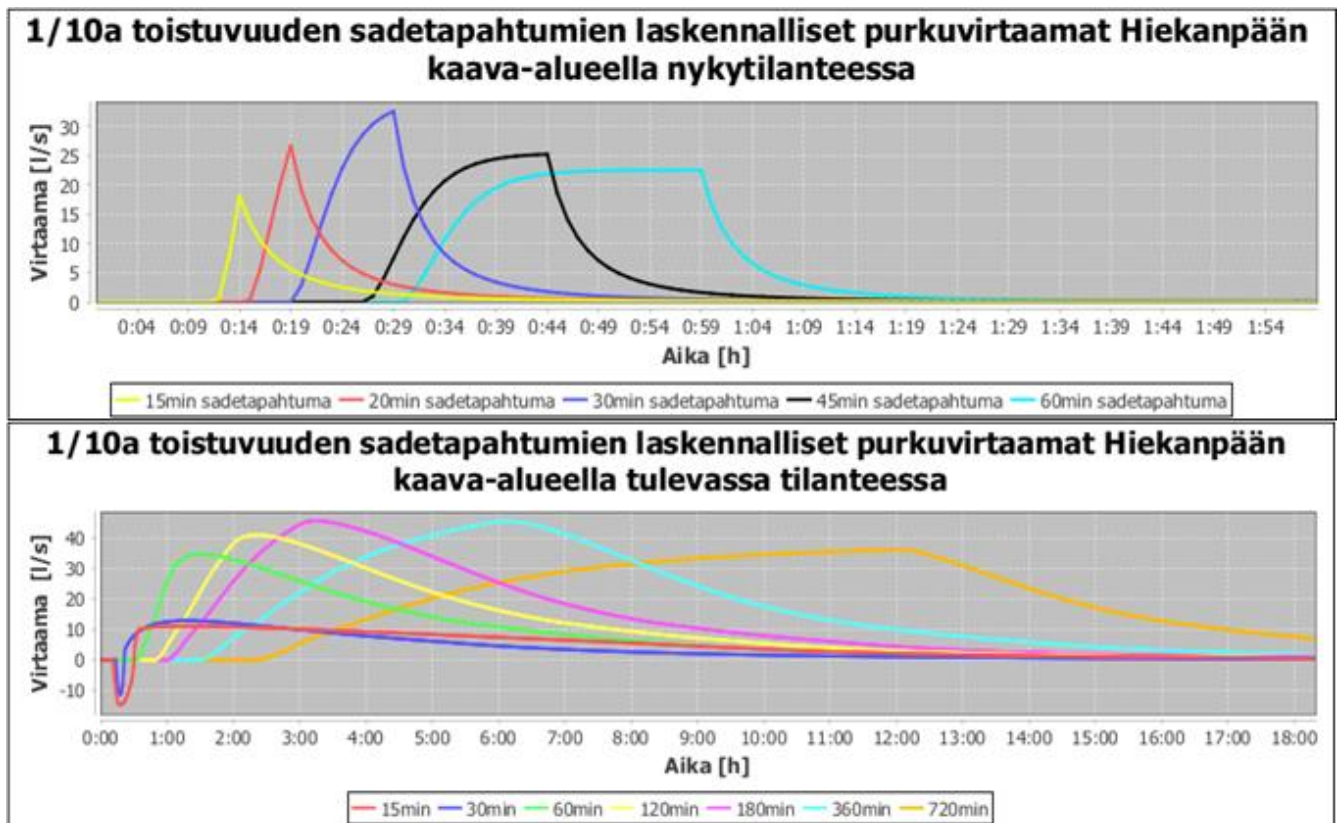
Alueen maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella moreenia, joten maaperä painanteen kohdalla on mahdollisesti osittain vettä läpäisevää. Näin ollen painanne todennäköisesti tyhjenee vaikka murskepaton tukkeutuisikin ajoittain kiintoaineksesta. Tukkeutumisen välttämiseksi painannetta ja patorakennetta tulee kuitenkin ajoittain huoltaa ja tyhjentää kiintoaineksesta. Viivytysohjelma on kuivan kauden aikaan tyhjä, eli järjestelmässä ei ole pysyvää vesipintaa.

Liitekartassa 202 on esitetty kaksi vaihtoehtoista sijaintia painanteelle. Kartan 202 mukaisella hulevesien viivytysohjelmalla hulevesien purkuvirtaamia voidaan kuristaa likimain nykytilanteen mukaisen tason kerran 10 vuodessa toistuvilla rankkasadetapahtumilla. Suurin purkuvirtaama Hiekanpään viivytysohjelmän purkurakenteessa ilmenee 1/10a noin 180min pituisella rankkasateella. Tällöin hulevesijärjestelmän kapasiteetti täyttyy pitkäkestoisien sateen johdosta ja on lähellä mennä ylivuotoon.

Järjestelmään esitetään johdettavan vain uudisrakentamisalueen hulevesiä, jolloin uudisrakentamisen aiheuttamia hulevesivirtaamia ja -kuormitusta voidaan hallita tehokkaasti mahdollisimman pienellä tilavarauksella. Mikäli myös nykyisiä hulevesiä (nykyisen 500B hulevesiviemärin vesiä) halutaan hallita samassa järjestelmässä, tulisi rakenteen kokoa kasvattaa karkeasti arvioituna vähintään kaksinkertaiseksi nyt suunniteltuun verrattuna. Nykyinen 500B-hulevesiviemäri johtaa hulevesiä kuitenkin

10.1.2017

pääosin erillispientaloalueilta, joilla vettä läpäisemätöntä pintaa on maltillisesti. Keskittymällä uudisrakentamisen hulevesien hallintaan, kohdistetaan hulevesien hallinta mm. laajahkoihin uusiin parkkipaikkoihin, joilla muodostuva hulevesivalunta on ajoittain hyvin epäpuhdasta.



Kuva 8. Ylempi kuva: Hiekänpään alueen nykytilanteen laskennalliset hulevesivirtaamat kerran 10 vuodessa toistuvilla 15-60 min kestävillä sateilla. Alempi kuva: Hiekänpään alueellisen hulevesijärjestelmän purkuvirtaama kerran 10 vuodessa toistuvilla 15-720 min kestävillä sadetapahtumilla. Tuloksista voidaan havaita, että hulevesien purkuvirtaamat viivytetään laskennallisesti lähes nykytilanteen mukaisiin virtaamiin. Hulevesijärjestelmän purkuvirtaamissa havaittava takaisin virtaus johtuu painanteen itäpuolella sijaitsevan purkuojan vedenpinnan vaihtelusta. Viivytyspainanteeseen johtuu siis vettä purkuojasta ennen kuin painanne täyttyy tulevan maankäytön hulevesistä.

6.3 Pertinkujan alueellinen hulevesijärjestelmä

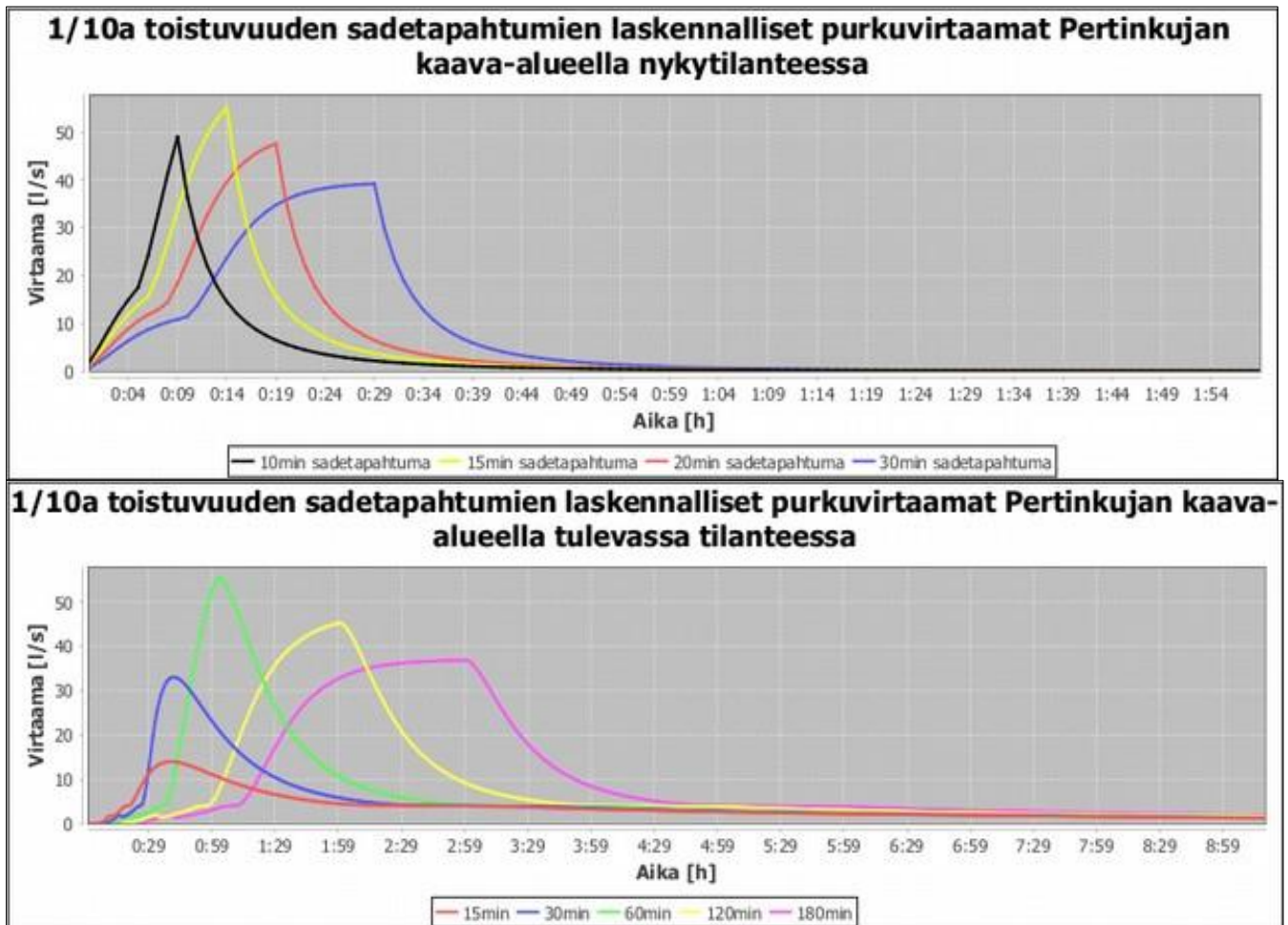
Hiekänpään tavoin Pertinkujan alueelle ehdotetaan myös alueelliseksi hulevesijärjestelmäksi hyvin matala, noin 0,4 m maksimisyyvyinen ja 700 m²:n kokoinen hulevesien viivytysspainanne, jossa on kaksivaiheinen purkurakenne. Perusvirtaamat johtuvat louhepadon läpi, jolloin hulevesien laatu paranee suotautumisen johdosta. Järjestelmän ylivuoto tapahtuu esimerkiksi 3 x Dn200 rumpujen kautta, jolloin painanne voidaan pitää mahdollisimman matalarakenteisena.

Liitekartan 203 mukaisella hulevesien viivytysspainanteella hulevesien purkuvirtaamia voidaan kuristaa nykytilanteen mukaiseen tasoon kerran 10 vuodessa toistuvalla rankkasadetapahtumalla. Järjestelmän suurin purkuvirtaama, eli mitoitussateen kesto

10.1.2017

ilmenee Pertinkujan viivytysjärjestelmän purkurakenteessa noin 60min pituisella rankkasateella.

Järjestelmään esitetään johdettavan vain uudisrakentamisalueen hulevesiä, jolloin maankäytön muutoksien aiheuttamia hulevesivirtaamia ja -kuormitusta voidaan hallita tehokkaasti pienellä tilavarauksella. Viivytyspainanne on kuivan kauden aikaan tyhjä, eli järjestelmässä ei ole pysyvää vesipintaa.



Kuva 9. Ylempi kuva: Pertinkujan alueen nykytilanteen laskennalliset hulevesivirtaamat kerran 10 vuodessa toistuvilla 10-30 min kestäville sateilla. Alempi kuva: Pertinkujan alueellisen hulevesijärjestelmän purkuvirtaama kerran 10 vuodessa toistuvilla 15-180 min sadetapahtumilla.

7 TULVAREITIT

Suunnittelualueen nykyiset tulvareitit on esitetty valuma-aluekartassa 201. Hiekanpään alueen osalta maaston nykyinen tulvareitti, eli nykyisen maanpinnan muodostama pintavaluntareitti, jota pitkin hulevedet johtuisivat poikkeuksellisen tulvatilanteen aikana, sijaitsee lähellä Hiekanpään suunniteltuja uusia hulevesien virtausreittejä. Suunnitelluissa hulevesien johtamisreiteissä on pyritty huomioimaan mahdollisuuksien mukaan maaston luontainen tulvareitti, jolloin tulvareitin rakentaminen olisi mahdollisimman kustannustehokasta. Vastaavasti Pertinkujan alueella tulvareittinä toimivat nykyisen maanpinnan alavimmat alueet asemakaava-alueen länsireunalla.

10.1.2017

Tulevassa tilanteessa kaava-alueiden hulevesien tulvareitit sijaitsevat suunnitelluilla hulevesien johtamisreiteillä. Liitekartoissa 202 ja 203 on esitetty tulvareittien linjaus siten, että hyödynnettään tulvareitteinä suunniteltuja hulevesien johtamisreittejä ja -ratkaisuja.

Suunnittelualueiden kortteleiden sisällä tulee lisäksi huolehtia, että tonttien pihojen kaltevuudet suunnitellaan siten, että valumasuunnat ovat pois päin rakennuksista ja kaltevuudet riittävät hulevesien sujuvaan pintajohtamiseen.

7.1 Hiekanpää

Hiekanpään alueella hulevedet johdetaan keskitetysti suunniteltuun hulevesien viivytyspainanteeseen. Viivytyspainanne varustetaan ylivuodolla, jolloin järjestelmä toimii myös poikkeustilanteissa. Hulevesien tulvareitti jatkuu viivytyspainanteesta nykyiseen purkuojaan. Purkuoja rumpuputkineen mitoitetaan välittämään myös poikkeustilanteiden hulevesivirtaamat, jolloin oja toimii alueellisena tulvareittinä.

Mallinnustuloksien perusteella poikkeuksellisella rankkasateella (1/100a) Hiekanpään hulevesien purkuojassa, nykyisen kevyen liikenteen väylän pohjoispuolella ilmenisi noin 700 l/s huippuvirtaama. Vastaavasti kevyen liikenteen väylän eteläpuolella laskennallinen tulvavirtaama olisi noin 650 l/s. Ero huippuvirtaamissa johtuu siitä, että nykyisen Urheilutalon hulevedet purkavat purkuojaan vasta kevyen liikenteen väylän pohjoispuolella.

Tulvatilanteiden virtaaman välittämiseksi nykyisen kevyen liikenteen väylän alittava rumpuputken tulisi olla esimerkiksi vähintään 800B 5 ‰ (~700 l/s) pituuskaltevuudessa. Nykyisen rumpuputken koosta tai kaltevuudesta ei tämän suunnitelman yhteydessä ollut tietoja, joten on mahdollista että nykyisen rumpuputken välityskapasiteetti on riittävä tulvatilanteissakin.

MML:n 2mx2m korkeusmallin perusteella nykyinen purkuoja on kevyen liikenteen väylän pohjoispuolella noin 6‰ pituuskaltevuudessa. Purkuojan sopiva mitoitus on esimerkiksi seuraava: syvyys 0,7 m, pohjan leveys 0,2 m ja sivuluiskat 1:2. Tällöin ojan välityskapasiteetti olisi vähintään noin 700l/s (Manning arvolla 0,06). Nykyisen ojan poikkileikkauksesta ei ole ollut saatavilla mittausaineistoa, minkä vuoksi tässä suunnitelmassa ei ole voitu tarkemmin arvioida, riittääkö nykyisen ojan välityskapasiteetti myös tulvatilanteissa. On mahdollista, että nykyistä ojaa ei ole tarve muokata.

7.2 Pertinkuja

Pertinkujan alueella hulevedet johdetaan keskitetysti alueen pohjoisosan hulevesien viivytyspainanteeseen. Viivytyspainanne varustetaan ylivuodolla, jolloin järjestelmä toimii myös poikkeustilanteissa. Hulevesien tulvareitti jatkuu viivytyspainanteesta lyhyen purkuojan kautta suoraan Pieksänjärveen. Purkuoja ja hulevesipainanteen ylivuoto mitoitetaan välittämään myös poikkeustilanteiden hulevesivirtaamat, jolloin rakenne toimii Pertinkujan alueen tulvareittinä.

Mallinnustuloksien perusteella poikkeuksellisella rankkasateella (1/100a) Hiekanpään viivytysjärjestelmän ylivuodossa ilmenisi 100 l/s huippuvirtaama. Kyseisen virtaaman välittämiseksi viivytyspainanteen ylivuodon tulisi olla esimerkiksi 3 x 200B 20‰ pituuskaltevuudessa.

10.1.2017

MML:n 2mx2m korkeusmallin perusteella viivytysohjainten purkuoja voitaisiin rakentaa noin 10%o pituuskaltevuuteen. Purkuojan sopiva mitoitus on tällöin esimerkiksi seuraava: syvyys 0,5 m, pohjan leveys 0,1 m ja sivuluiskat 1:1.

8 KUSTANNUSARVIO

Suunniteltujen hulevesijärjestelmien kustannuksia on arvioitu karkealla tasolla. Kustannusarviossa on hyödynnetty hulevesioppaan mukaisia hintoja hulevesien hallintamenetelmille. Hulevesioppaassa ilmoitetut kustannukset ovat sidottu vuoden 2010 kustannustasoon.

Kustannusarvion loppusummaan lisätty 50% yleiskulut sisältävät arvion muun muassa rakennussuunnittelun kustannuksista sekä rakennustöiden työmaatehtävistä. Kustannusarvio on karkea ja sitä tulee jatkosuunnittelussa maankäyttösuunnitelmien ja hulevesien hallintasuunnitelmien tarkentuessa tarkentaa.

Taulukko 1. Alustava kustannusarvio

Kohde (liitekarta 202 ja 203)	Yksikköhinta	Määrä	Kustannus
Hulevesien viivytysohjaint	20 € /m ²	n. 2200 m ²	n. 44 000 €
Yhteensä (sis. yleiskulut +50 %)			n. 65 000 €

9 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Hulevesijärjestelmille tulee laatia asianmukaiset rakennussuunnitelmat, joissa järjestelmien yksityiskohtia tarkennetaan.

Korttelikohtaisen hulevesijärjestelmien suunnittelua tulee tarkentaa kortteleiden tarkemman maankäyttösuunnittelun yhteydessä.

Tässä työssä suunniteltujen ja mitoitettujen hulevesien hallintajärjestelmien mitoitusta on suositeltavaa tarkistaa erityisesti, jos rakenteiden tilanvarausta halutaan muuttaa ja tulevan maankäytön tehokkuus muuttuu olennaisesti tässä suunnittelutyössä käytetyistä maankäyttösuunnitelmista.

10 YHTEENVETO

Maankäytöltään suunnittelualueiden uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön välittömään läheisyyteen. Nykyinen maankäyttö on paikoitellen tiivistä, mutta itse täydennysrakentamisen alueet ovat pääosin rakentamatonta metsää tai puistoa. Uudisrakentaminen on kohtalaisen vähäistä valuma-alueiden kokoon nähden. Paikallisesti hydrologiset muutokset ovat kuitenkin suuria, kun luonnontilaista metsää tai viheralueita muuttuu vettä läpäisemättömiksi katto- ja asfalttipinnoiksi.

Tuleva maankäyttö sijaitsee hyvin lähellä Pieksänjärven purkuvesistöä, joten ilman hulevesien hallintaa laadultaan epäpuhtaat hulevedet johtavat tehokkaasti epäpuhtauksia purkuvesistöön. Hulevesien hallinta keskittyy näin ollen hulevesien laadulliseen hallintaan. Hulevesien sisältämät epäpuhtaudet ovat usein sitoutuneena kiintoaineeseen, joten hulevesien hallinnassa on painotettu kiintoaineen erittelyä hulevesistä.

Korttelien sisäisen hulevesien hallinnan ratkaisut

10.1.2017

Hulevesien hallinnan suositellaan alkavan kortteleiden sisällä, jolloin erityyppiset hulevesien hallintajärjestelmät muodostavan hallintaketjun. Kortteleiden sisällä hulevesien hallinta esitetään painottuvan hulevesien muodostumisen estämiseen ja hulevesien laadun paranemiseen. Näin ollen toimenpiteitä ehdotetaan erityisesti piha- ja pysäköintialueille, joilla muodostuvat hulevedet ovat laadultaan epäpuhtaampia kuin kattovedet.

Korttelikohtaisien järjestelmien mitoitukseksi ehdotetaan yleisesti käytettyä mitoitusta 1 m³ / 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksvaatimusta suositellaan erityisesti kortteleille, joissa hulevesiä ei voida johtaa alueellisiin hulevesijärjestelmiin.

Alueellisen hulevesien hallinnan ratkaisut

Johtuen suunnittelualueen loivapiirteisestä maastosta ja tulevan rakentamisen sijoittumisesta ja tehokkuudesta, hulevesien hallinta ehdotetaan toteutettavan viivytyksen ja suodatuksen yhdistelmänä.

Alueellisten viivytykspainanteiden avulla hulevesivirtaamia hidastetaan, jolloin kiintoaines pääsee paremmin laskeutumaan. Hulevesien laadullista hallintaa on esitetty tehostettavan viivytykspainanteiden yhteyteen rakennettavilla suodatuspadoilla, joiden avulla hulevesien sisältämää kiintoainesta pidättyy tehostetusti.

Suunnitellut alueelliset hulevesijärjestelmät mitoitettiin viivyttämään uudisrakentamisen alueiden hulevesivirtaamat nykytilanteen mukaiseen tasoon 1/10a toistuvassa rankkasadetilanteessa.

Tulvareitit

Suunnittelualueen nykyiset tulvareitit on esitetty valuma-aluekartassa 201. Tulevassa tilanteessa kaava-alueiden hulevesien tulvareitit sijaitsevat suunnitelluilla hulevesien johtamisreiteillä. Liitekartoissa 202 ja 203 on esitetty, kuinka nykyisiä tulvareittejä on mahdollista muokata hyödyntämään suunniteltuja hulevesiratkaisuja.

Suunnittelualueiden kortteleiden sisällä tulee lisäksi huolehtia, että tonttien pihojen kaltevuudet suunnitellaan siten, että valumasuunnat ovat pois päin rakennuksista ja kaltevuudet riittävät hulevesien sujuvaan pintajohtamiseen.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

Tarkastanut: Elisa Puuronen
projektipäällikkö, dipl.ins.

Laatinut: Pekka Raukola
dipl.ins.

Hulevesien hallintajärjestelmien tarkoituksena on minimoida Pieksänjärven vesistökuormituksen lisääntyminen.

Pieksänjärven vedenpinnankorkeutta säädelään. Vedenpinnan korkeus vaihtelee välillä +118,77 - 119,42 (N2000) (Lähde: Etä-Savon pintavesien hoidon toimenpideohjelma 2010-2015).

Korkeusasema +119,42 (N2000) sijaitsee suunnittelualueella lähellä järven rantaviivaa, joten järveden nousu ei normaalitilanteessa ulotu hulevesien hallintajärjestelmiin saakka.

Nykyisen Sv1000 hulevesiä ei viivytetä kaava-alueella johtuen hulevesiviemäriin suurista virtaamista. Mallinnustuloksien perusteella hulevesien viivytys 1/1a toistuvuuden saateilla edellyttäisi karkeasti noin 3000 m³ viivytystilavuutta. Herkäs ti ylivuotavasta järjestelmästä huuhtoutuisi helposti epäpuhtauksia purkuvesistöön. Nykyisen hulevesiverkoston hulevesiä olisi luontevinta hallita verkoston yläjuoksulla esimerkiksi hiekanerotuskaivoilla.

Nykyinen polun linjaus ehdotetaan säilytettävän ja hieman korotettavan, jotta polun pengerakennetta voidaan hyödyntää viivytyspainanteen rakentamisessa ja huoltoyhteys ulottuu koko rakenteeseen. Polkurakennetta korotetaan viivytyspainanteen kohdalla noin 0,2m.

Tulvareitti ehdotetaan käännettävän ajoväylän viereen ojarakenteella.

Uudisrakentamisen alueen hulevesiä ei suositella johdettavan nykyiseen hulevesiverkoston, jotta hulevesiä voitaisiin hallita tehokkaasti.

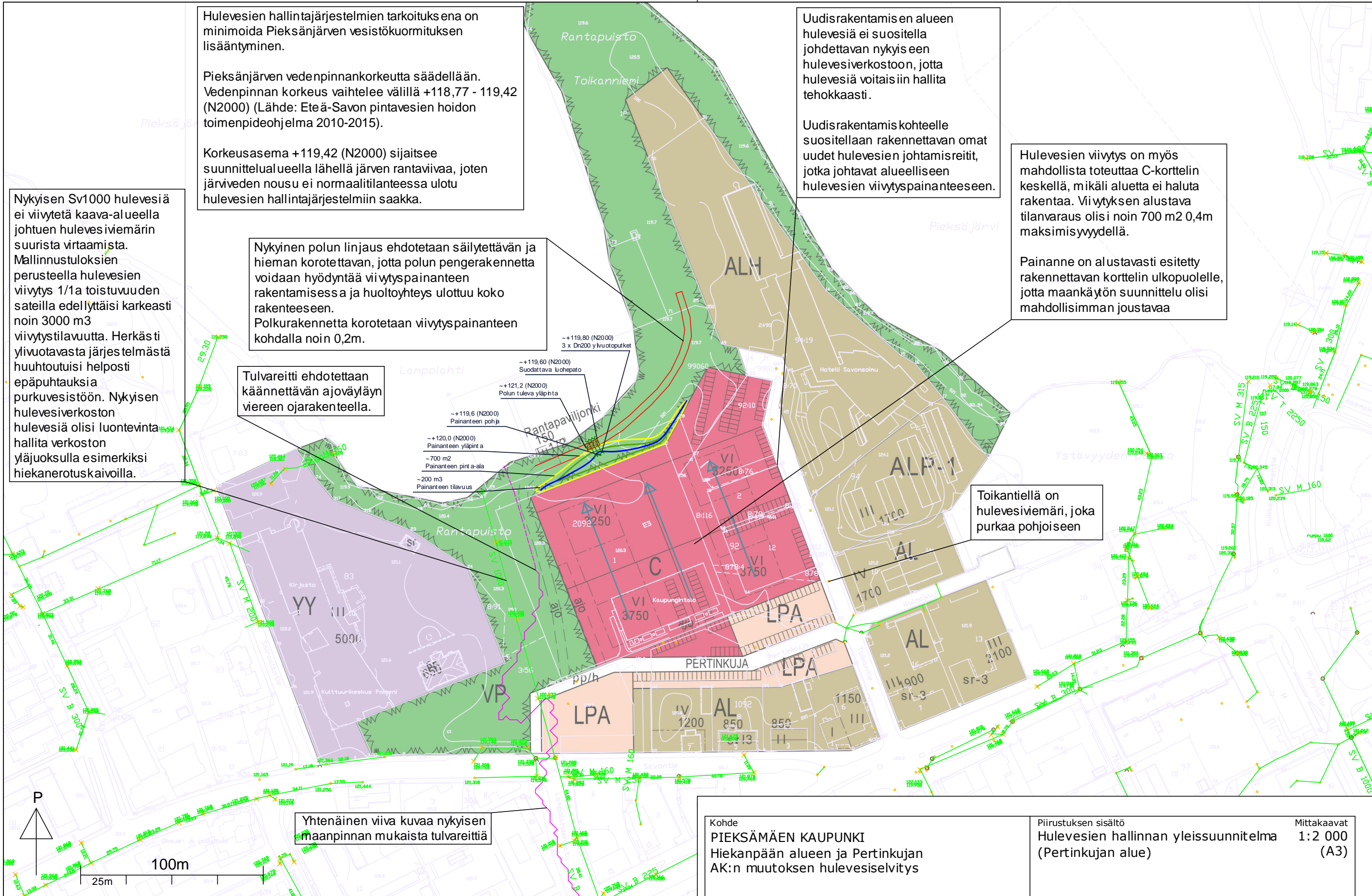
Uudisrakentamis kohteelle suositellaan rakennettavan omat uudet hulevesien johtamisreitit, jotka johtavat alueelliseen hulevesien viivytyspainanteeseen.

Hulevesien viivytys on myös mahdollista toteuttaa C-korttelin keskellä, mikäli aluetta ei haluta rakentaa. Viivytyksen alustava tilanvaraus olisi noin 700 m² 0,4m maksimisyvytydellä.

Painanne on alustavasti esitetty rakennettavan korttelin ulkopuolelle, jotta maankäytön suunnittelu olisi mahdollisimman joustavaa

Toikantiellä on hulevesiviemäri, joka purkaa pohjoiseen

Yhtenäinen viiva kuvaa nykyisen maanpinnan mukaista tulvareittiä



Uusi hulevesiviemäri		Viivytyspainanne (yläreuna, pohja)	
Nykyinen hulevesiviemäri		Suodattava	
Uusi avo-oja		louhe/murskepato	
Ehdotettu polun linjaus		Ehdotus uudelle tulvareitille	
Ohjeellinen hulevesien johtamissuunta			

Kohde PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI Hiekanpään alueen ja Pertinkujan AK:n muutoksen hulevesiselvitys	Piirustuksen sisältö Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Pertinkujan alue)	Mittakaavat 1:2 000 (A3)
FCG FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Microkatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio Puh. 0104090 www.fcg.fi	Suunnitteluala, työnnumero ja piirustuksen numero VHT P30808 203	Muutos
Päiväys 10.1.2017 Pääsuunn. E.Puuronen/ P.Raukola Hyv. J. Hyypiä	Suunn./Piirt. P. Raukola Tarkastaja E.Puuronen Yhteyshenkilö E.Puuronen	A S

PERTINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS - PALAUTERAPORTTI

Kaavaluonnos ja OAS, nähtävillä 15.1. - 15.2.2018

A. Luonnosvaiheessa jätetyt viranomaisten kommentit

A1. Pieksämäen kaupungin elinkeinotoimi

Kaavaluonnoksessa on otettu pääosin hyvin huomioon kaupungin kehittymisen edellytykset. Kaavaluonnoksessa tulee keskittyä versioon A ja tehdä siihen seuraavat muutokset:

1. Pertinkujan ja Pieksänjärven välissä olevaa puistoaluetta kannattaa kaventaa ja rakennusalueen rajat lähemmäksi järveä, kuitenkin mahdollistaen sujuva liikkuminen rantaväylällä.
2. Pertinkujan tieyhteys tulisi siirtää Savontien ja Lampolahdenkadun risteykseen. Sujuva liikkuminen ja alueen saavutettavuus paranisivat. Pertinkujan liikenteen tulisi olla kaksisuuntaista Toikantielle saakka ja olisi huomioitava myös kevyt liikenne.
3. Kaavan tulisi mahdollistaa 6-kerroksisten rakennusten rakentaminen nykyisen neljän kerroksen sijaan.
4. Kaavan AK merkintä tulee muuttaa AL tai ALP merkinnäksi. Alue on hyvin lähellä keskustatoimintojen aluetta, joten kaavamerkintä ei alueella saa olla liiaksi toimintoja poissulkeva.
5. Pertinkujan alueessa tulee huomioida viereisen hotellin jatkokehittäminen ja sitä tukevien palveluiden syntyminen.
6. Pertinkujan rakennusalueen rajoja tulisi väljentää ja rakennusten suuntausta kääntää. Tämän mahdollistaisi rakennuksista laajemman ja paremman näkymän Pieksänjärvelle.
7. Pertinkujan varteen on yhdeksi rakennusmassaksi laitettu 8-kerroksinen rakennus, jossa rakennusoikeus on asetettu 4.500 km². Tämä olisi järkevää jakaa kahdeksi eri tontiksi ja kahdeksi eri rakennukseksi.

Vastine:

1. *Puistoalueen kaventamisella ei tässä ratkaisussa katsota saavutettavan lisäarvoa.*
2. *Liittymä siirretään esityksen mukaisesti kaavaehdotukseen.*
3. *Ratkaisussa on haettu yhtäläisyyksiä ja sopeutumista ympäröivien alueiden rakennuskantaan ja Pieksämäen keskustalle ominaiseen mittakaavaan. Siten palautteessa esitetyle kerrosluvun korottamiselle ei ole perusteita.*
4. *Korttelialuumerkintää tarkistetaan siten, että liiketilojenkin sijoittaminen alueen rakennusten maantasokerroksiin on mahdollista. Keskustamaisia toimintoja ei haluta poissulkea.*
5. *Hotellin toiminnan jatkokehittäminen on huomioitu hotellin laajennusvarassa. Hotellin palvelutarjontaa tukevien toimintojen sijoittaminen kaava-alueen asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden uusien rakennusten maantasokerrosten liiketiloihin mahdollistetaan.*
6. *Rakennusten suuntien yhdenmukaisuus halutaan kaupunkikuvallisista syistä varmistaa. Kaikkia rakennuksia kääntämällä suuntausta on periaatteessa mahdollista tarkistaa esityksen mukaisesti, mutta vielä parempi ratkaisu kaupunkikuvallisesti on kuitenkin varmistaa näkymät erkereihin ja/tai ulostyöntyvin parvekkein. Asiaa on tarkasteltu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä, mutta päädyttiin*

	<p>siihen, että kaavassa osoitettavia rakennusaloja ei ole tarpeellista tai järkevää muuttaa, vaan asia tulee ratkaista rakennussuunnitteluvaiheen arkkitehtisuunnittelun yhteydessä.</p> <p>7. Korkean rakennuksen rakennusoikeus jaettiin ensin kahdeksi rakennukseksi saadun palautteen mukaisesti (kaavaehdotusluonnos 1.12.2018), mutta lautakunnan ja kaupungin virkamiestahojen tästä ratkaisusta antaman palautteen ja uuden ohjeistuksen perusteella ratkaisua muutettiin vielä edelleen siten, että lopputuloksessa palattiin takaisin lähemmäs luonnoksessa A esitettyä ratkaisua, jossa Toikantien ja Pertinkujan kulmatontille Savontien näkymälinjan päätteeksi sijoituu alueen muusta rakennuskannasta korkeudeltaan poikkeava tornitalomainen rakennusmassa ja Pertinkujan nykyinen linjaus osoitetaan kaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).</p>
<p>A2. Savon Voima Oyj</p> <p>Alueelle suunnitellut rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön esimerkiksi Toikantien suunnalta. Mikäli asemakaavaan koetaan tarpeelliseksi merkitä putkivaraukset, voi niistä kysellä tarkemmin verkostopäällikkö Aki Pitkäiseltä.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
<p>A3. Museovirasto</p> <p>Museo pitää valitettavana, että kaavamuutoksen luonnoksessa ei ole entisen kaupungintalon säilyttävää vaihtoehtoa. Kaavaa varten laadittu kulttuuriympäristönselvitys pitää sen säilymistä rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavana. Selvitys ei pidä suojelua kuitenkaan välttämättömänä.</p> <p>Muilta osin kaavaluonnosvaihtoehdot ottavat huomioon rakennusperinnön suojelun tarpeet. Kaavamuutosalueen merkittävä tekijä on puistomaisuus ja puistojen säilyminen on täten tärkeää.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p> <p>Puistoalueen laajuus kasvaa asemakaavan myötä suhteessa poistuvan kaavaratkaisun mukaiseen, mutta vähenee suhteessa toteutuneeseen tilanteeseen. Verrattuna luonnosvaiheessa esitettyyn, ehdotusvaiheen kaavaratkaisu pienentää puistoalueiden osuutta kaava-alueesta ja lisää huomattavasti alueelle osoitettujen pysäköintialueiden määrää ja laajuutta. Lisäksi suojelumääräyksiä</p>

	<p><i>on tarkennettu ja yhden suojeltavan rakennuksen osalla mahdollistettu ullakokerroksen osoittaminen korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön (AL).</i></p>
<p>A4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus</p>	
<p>Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaluonnoksen tavoitteena on ollut ”turvata aikaisemmin suojeltavaksi esitetyt rakennukset ja tutkia muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot”. Tavoitteessa on onnistuttu osittain.</p> <p>Määräyksellä s-1 on osoitettu Savontieltä kaksi asuin/liiketaloa, toinen puinen ja toinen rapattu n.1940-luvun rakennus. Kaavaluonnosaineistossa ei ole näiden osalta inventointia tai muuta rakennusten kulttuurihistorialliseen arvon määrittelyyn soveltuvaa analyysia. Molemmat rakennukset on luontevaa osoittaa merkinnällä sr-1, koska ne muodostavat yhtenäisen kaupunkimiljöön, ovat säilyttäneet autenttisen ilmeensä ja lisäksi Savontie 7 edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa yhdessä vanhan kaupungintalon kanssa. 1940-luvun liiketalo puolestaan täydentää KOP:n ja osuusliikkeiden rakennusten muodostamaa kokonaisuutta varsin hyvin.</p> <p>Toinen vaihtoehto on kehittää s-1 -määräystä säilyttävään suuntaan esimerkiksi ”Rakennuksen saa purkaa vain pakottavasta syystä. Purkamisesta on pyydetävä kulttuuriympäristöstä vastaavan viranomaisen lausunto. Korjauksissa on huomioitava alkuperäiset tyyppilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu.” Rakennusalat tulee osoittaa nykyisten rakennusten mukaisesti.</p> <p>Suojeltavat rakennukset on hyvä yksilöidä kaavassa, etenkin kun kaava-alueelle ei ole tehty omaa kattavaa inventointia vaan kaavoituksessa on hyödynnetty alueella viime aikoina tehtyjä yleisempiä inventointeja ja selvityksiä.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että kohteet Savonsolmu, Poleeni ja entinen kaupungintalo ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistorialliselta merkitykseltään siinä määrin arvokkaita, että niille tulisi osoittaa joko suojelumerkintä tai muu kohteen kulttuurihistoriallista arvoa ja tulevia kunnostustoimenpiteitä ohjaava määräys (esim. s-1 tai s-2 -määräys). Hotelli Savonsolmu on kaavaa varten laaditussa täydennysinventoinnissa</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Suojelua koskevat merkinnät ja rakennusalat tarkistetaan jälkimmäisen esityksen mukaisesti eli tarkentamalla määräystä s-1 ja osoittamalla rakennusalat nykyisten rakennusten mukaisesti.</i></p> <p><i>Rakennukset on yksilöity kaavaselostuksen kuvan 5 numeroinnilla ja sitä seuravassa taulukossa esitetyin tiedoin.</i></p> <p><i>Savonsolmu ja Poleeni lisätään suojeltavien rakennusten joukkoon.</i></p>

suositeltu suojeltavaksi sen säilyneiden piirteiden takia. Hotellin laajennusvaran vuoksi alkuperäisen osan säilyttämistä ohjaava määräys on erityisen tarpeellinen.

Kulttuurikeskus Poleeni on yksi Etelä-Savon uudemman rakennusperinnön merkkiteoksia ja se on jätetty ilman suojaavia merkintöjä. Asiaa ei kaavaselostuksessa perustella. Rakennuksen kohtuullisen nuori ikä tai se, että rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei kohdistu uhkia, ei ole peruste huomiotta jättämiselle.

Merkittävin puute on entisen kaupungintalon säilyttävän vaihtoehdon puuttuminen. Entisellä kaupungintalolla on kiistattomia rakennusperintöön, arkkitehtuuriin ja maisemaan liittyviä arvoja, joita ei ole kaavassa tai selostuksessa tarkasteltu riittävästi.

Kaavaa varten on laadittu lisäselvitys, johon kuuluvat inventointikortit kaupungintalosta ja hotelli Savonsolmusta. Inventoinnin lähteistä puuttuvat merkittävimmät rakennuksen arvottamiseen liittyvät päätökset eli Etelä-Savon ELY-keskuksen rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös 28.12.2012 sekä YM:n päätös Pieksämäen kaupungintalon rakennussuojeluasiassa tehdystä valituksesta 10.2.2014. Kummatkin päätökset ovat olleet saatavilla inventointia tehtäessä syksyllä 2016, ja Etelä-Savon ELY-keskuksen päätös onkin mainittu vuoden 2015 inventoinnissa. Esitetyn inventoinnin arviot rakennuksen ”vaatimattomuudesta” ym. arvoa laskevista tekijöistä ovat merkittävässä ristiriidassa em. päätösten kanssa. ELY-keskus kyseenalaistaa inventoijan loppupäätelmän siitä, että ”rakennus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavassa suojella”. YM:n päätöksessä todetaan, että ”kaupungintalo täyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiset suojelun edellytykset”. Koska rakennus sijaitsee asemakaava-alueella, ei sen suojeluun nimenomaan rakennusperintölain mukaan ollut erityisiä perusteita, vaan soveltuva suojelumuoto on kaavallinen suojelu.

Rakennuksen suojelematta jättämistä on kaavaselostuksessa perusteltu sillä, että kuntotutkimuksessa on todettu vaurioita poikkeavasta kosteusrasituksesta sekä rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisestä johtuen. Lisäksi inventoinnissa esitetään alkupe-
räisyyden kärsivän korjaustoimenpiteistä. ELY-keskus toteaa, että rakennus on kiistatta tullut perusteellista huoltoa vaativaan ikään, mutta kunnostustyöt ovat yleensä toteutettavissa rakennuksen arkkitehtuuria vaalien. Entisen kaupungintalon säilyttäminen ei

*Kaupunki on siirtänyt toiminnot pois kaupungintalosta, joka on nykyisin tyhji-
lään. Talossa on sisäilmaongelmia ja huomattavia korjaustarpeita, mutta sille ei ole löytenyt uutta käyttöä eikä siten kunnostuksiin ja ylläpitoon investoida haluavaa tahoa. Kaupungilla itsellään ei ole halua eikä resursseja ylläpitää ja kunnostaa rakennusta, joten ainoaksi vaihtoehdoksi on nähty rakennuksesta luopuminen ja uusia kaupunkikuvallisia arvoja tuovan, nykyiset toiminnalliset tarpeet täyttävän rakentamisen osoittaminen alueelle sen sijaan.*

<p>myöskään rajoita alueen täydennysrakentamista, ja alueen alkuperäiseen suunnitelmaan 1970-luvulla kuuluiin toteutunutta enemmän rakennuksia. Kaupungintalon suurimmat arvot liittyvät ulkoarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen vaikutukseen, joten rakennus on kunnostettavissa myös muuksi kuin toimistotilaksi. Se on siten mahdollista sopeuttaa osaksi alueen asuin- ja liikerakentamisen täydennysrakentamista. Kaupungintalon voimakas visuaalinen ilme voisi mielenkiintoisella tavalla täydentää alueen uudisrakentamista.</p> <p>Rannan uudisrakennusten kohdalla kummassakaan kaavaluonnoksessa ei osoiteta mitään rakennusten kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista laatua koskevia määräyksiä. Tämä todetaan myös selostuksessa. Alue on sekä kaupunkikuvallisesti että kaupungin kehittämisen näkökulmasta erittäin tärkeä, joten suunnitteluun ja rakentamiseen ohjaukseen on suhtauduttava tarvittavalla tarkkuudella. Kaavamääräyksissä ei edellytetä edes selostuksessa mainittua korkeatasoisuutta, vaikka myös tuoreehkossa keskustan strategisessa osayleiskaavassa ilmaistaan tavoite kehittää alueesta kaupunkikuvallisesti laadukasta keskusta-aluetta.</p> <p>Suunnitelman realistista vaiheittaista toteuttamista on syytä pohtia kaavaselostuksessa. Suunnittelualueen on toivottavaa pysyä vetovoimaisena alueena myös tilanteessa, jossa kaava toteutuu vain osittain.</p> <p>Uudisrakentamisen kaavallista ohjaamista on syytä kehittää ja työssä on huomioitava myös kaupungintalon säilyttämisen mahdollistava ratkaisu sekä aiemmin esitetyt suojelumääräysten täsmennykset.</p>	<p><i>Määräyksiä tarkennetaan julkisivu- ja kaupunkikuvaa koskevilta osin.</i></p> <p><i>Kaava mahdollistaa tontinluovutuksen ja alueen toteutumisen vaiheittain. Kaupungintalon säilyttämistä ei ole kaupungin tavoitteiden vastaisena ratkaisuna tutkittu.</i></p>
<p>A5. Savonlinnan maakuntamuseo</p>	
<p>Ei kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
<p>A6. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue</p>	
<p>Ei huomauttamista.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
<p>A7. Keski-Savon ympäristötoimi</p>	
<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>

A8. Etelä-Savon maakuntaliitto	
Ei kommentoitavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A9. Etelä-Savon pelastuslaitos	
Puoltaa muutoksia.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.

B. Luonnosvaiheessa jätetyt osallisten mielipiteet

B1. Yksityishenkilö 1

Mielipiteen jättäjä pyytää, että esitys Pertinkujan alueen rakentamisesta hylätään. Pieksämäen rauhalliseen pikkukaupungin tyyliin ei sovi upean rannan täyttämisen kerrostaloilla. Asuinrakentaminen tulisi pitää keskisuurena, jotta se sopisi maisemaan. Ennen uusien asuinrakennusten suunnittelua tulisi huomioida nykyiset tyhjät kiinteistöt. Rakentaminen alueelle on myös kallista ja riskialtista. Mielipiteen mukaan alue on rakentamiseen soveltumatonta vesijättömaata.

Asemakaavaselostuksessa ei ole mainittu vuonna 1987 istutetun Itsenäisyyden kuusen eikä Pieksämäen 50-vuotiaan itsenäisyyden kunniaksi pystytetyn Mauno Kiviojan Kasvukaari-veistoksen suojelua. Muistomerkit tulisi turvata ja säilyttää omilla paikoillaan.

Suunnitelmassa on hyvää, että Vanha Kaupungintalo sekä muut arvokkaat rakennukset suojellaan ja että ranta-alueen vehreys ja luonto pyritään ainakin suunnitelmien tasolla turvaamaan.

Vanhan Kaupungintalon saunarakennuksen tuntumassa kasvaa harvinainen lehtokasvi varsankello, jota ei ole selostuksessa mainittu, mutta jonka säilyminen on monipuolisen ja arvokkaan kasvillisuuden kannalta olennaista.

Ranta-alue tulee säilyttää mahdollisimman laajana. Pieksämäen keskustassa on liiketiloja tyhjillään – näyttää siltä, että yrittäjien puute johtuu muustakin kuin tilojen puutteesta. Alueen yritystoiminta tuskin lisääntyy rakentamalla toimitilaa, vaan kannustamalla yritystoimintaan muilla konsteilla. Alueen kehittämisessä

Vastine:

Kaavan hyväksyminen tai hylkääminen kuuluu kaupunginvaltuuston päätösvaltaan.

Alueella sijaitsee ennestään useampia rakennuksia. Tämän perusteella voidaan arvioida maaperän olevan rakentamiseen soveltuvaa, vaikka tarkempia pohjatutkimuksia ei kaavoitusvaiheessa olekaan tehty.

Mielipiteessä mainittua kuusta ei pystytä säilyttämään. Veistos siirretään uuteen paikkaan, jonka kaupunki osoittaa erikseen.

Kasvillisuutta koskeva tieto tarkistetaan ja tieto kasvin esiintymästä välitetään aluetta hoitavien kaupungin toimijoiden tietoon. Saunarakennuksen tuntumaan ei esitetä muutoksia nykytilanteeseen, joten kasvillisuuden säilyminen ei kaavan vaikutuksena vaarannu muutoin kuin välillisesti asukasmäärän myötä lisääntyvien alueen käyttäjien myötä.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

<p>on otettava huomioon myös rakentamisesta syntyvä melu-, saate- ja näköhaitta.</p>	
<p>B2. Pieksämäki-Seura ry</p>	
<p>Pieksämäki-Seura ry esittää, että koska Pertinkujalla sijaitsevaa entistä rakennustaiteellisesti, rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta 1970-luvun modernia rakennusta ei enää säilytetä ja koska se oli sijoitettu väljästi maisemaan, jonka muodostavat kulttuurikeskus Poleeni, vanha kaupungintalo, Lampolahden rantapuisto, hotelli Savon Solmu ja Piek-sänjärvi, tulisi näkymä kaupungin keskusta-alueelta järvelle olla avoin.</p> <p>Korkeat rakennukset eivät sovi tälle ranta-alueelle.</p>	<p><u>Vastine:</u> Näkymä Lampolahdenkadun jatkeena rannan suuntaan on jo luonnosvaiheen ratkaisuissa pyritty pitämään ja pidetään edelleen ehdotusratkaisua laadittaessa avoimena.</p> <p>Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi. Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehtoon A pohjautuen ja ”tornitalon” kerroskuvakkuuteen.</p>
<p>B3. Yksityishenkilö 2</p>	
<p>Rakennukset täytyisi sijoittaa niin, että ne eivät peitä näkymiä Savontie 1 kiinteistön asunnoista järvelle. Uudisrakennukset voisivat vaihtoehtoisesti olla matalia taikka kerrostalot voisi sijoittaa kadun suuntaisesti Tasakadun varteen. Nykyisen kaupungintalon paikalle mielipiteessä ehdotetaan puistoaluetta tai harrastuksia varten toteutettavaa ”aktiivialuetta”.</p>	<p><u>Vastine:</u> Savontie 1 kiinteistö sijaitsee Toikantien, Savontien ja Keskuskadun liittymässä kaava-alueen eteläreunassa. Kiinteistön ja rannan väliin sijoittuvat niin poistuvan kaavan toteutumattomien kerrostalotonttien mukaiset rakennusoikeudet kuin kaavamutoksen tavoitteidenkin mukainen rakentaminen. Esityksen mukainen rakennusten sijoittaminen tai mataluus ei ole kaavan tavoitteiden mukaista eikä sen toteutuminen siten realistista.</p> <p>Tasakatu tai sen varsi ei kuulu kaava-alueeseen.</p>
<p>B4. Yksityishenkilö 3</p>	
<p>Asemakaavassa ehdotetaan suosittavan matalaa rakentamista ja korkeiden kerrostalojen rakentamisesta luopumista. Matala rakentaminen on mittakaavaltaan ihmisläheistä, viihtyisää ja kaupunkikuvaavaa eheyttävää, kun otetaan huomioon olemassa oleva pikkukaupunkityyppinen yhdyskuntarakenne.</p>	<p><u>Vastine:</u> Kaavan tavoitteena on kaupunkikuvaltaan urbaani ja keskustamainen, mutta kuitenkin ympäristön mittakaavaan sopeutuva rakentaminen.</p>

B5. Rusalán osakaskunta	
Aluetta ei tule kaavoittaa asuinkäyttöön. Alue tulee pysyä luonnonläheisenä puistona ja rantamaisemana. Näkymä järvelle Savontieltä on säilytettävä. Kaupungissa on muita hyviä paikkoja kerrostalojen rakentamiselle.	<u>Vastine:</u> Pidättäytyminen täysin alueen rakentamisesta ei ole kaavamuutoksen lähtökoh- taisten tavoitteiden mukaista. Näkymä Savontieltä järven suuntaan säilyy Lam- polahdenkadun kohdalla.
B6. Yksityishenkilö 4	
Alue tulee säilyttää sellaisena kuin se on: ei kerrostaloja Toikantien kerrostaloasemakaavan lisäksi. Kaupungintalon asemakaava-alue tulee säilyttää tulevaa tarvetta varten.	<u>Vastine:</u> Pidättäytyminen täysin alueen rakentamisesta ei ole kaavamuutoksen lähtökoh- taisten tavoitteiden mukaista.
B7. Pieksä ry	
Pieksä ry esittää seuraavia toiveita kaavan jatkosuunnitteluun: <ul style="list-style-type: none"> - keskusta-ranta -reitistä selkeä. - ranta-alueella suuri kerrostalo pois Hospodarin vierestä. - rantaan mahdollisimman paljon väljyyttä. 	<u>Vastine:</u> Merkitään esitykset tiedoksi. Hospodarin (vanhan kaupungintalon rakennuksessa sijaitseva ravintola) viereisen korttelialueen rakentamisen määrää ja sijaintia on tarkistettu kaavan ehdotusvaiheeseen.
B8. Yksityishenkilö 5	
Pieksämäki on muuttotappiokunta ja asukastarpeiden pohjalta tulee myös uutta rakentamista suunnitella. Kaupungintalon ranta on Pieksämäen paras paikka, joka kauneudellaan saa ihmiset nauttimaan omasta kaupungistaan. Jos sinne rakennetaan, ei jää mitään "valttikorttia" takataskuun. Rannalle voisi kehitellä talvitapahtumia, pop-up-kahviloita yms. Poleenin toimintoja voisi laajentaa kaupungintalon tiloihin, ja jos kaupungintalo on "toivoton tapaus", tulisi se purkaa lisäparkkipaikoiksi. Alueelle ei pitäisi lainkaan rakentaa uutta. Sen sijaan tulisi selvittää "homepesät" ja tehtävä niille tarpeelliset toimenpiteet.	<u>Vastine:</u> Kaava ei estä tapahtumien järjestämistä puistoalueella. Pidättäytyminen täysin alueen rakentamisesta ei ole kaavamuutoksen lähtökoh- taisten tavoitteiden mukaista. Kaupungintalon rakennuksella on arvoja, joiden vuoksi sen purkaminen ei voi tulla kyseeseen ilman, että samalla osoitetaan paikalle uusia arvoja muodostavia rakennuksia tai toimintoja. Pysäköinti yksin ei ole rakennuksen purkamiseen oikeuttava toiminto, kun alueella on muitakin mahdollisuuksia ratkaista pysäköintitarpeet. Kaavaehdotuksen ratkaisussa kohdalle on kuitenkin esitetty laajat autopaikkojen korttelialueet.

<p>B9. Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy</p> <p>Mielipiteen jättäjä on esittänyt seuraavat toiveet kaavaa koskien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Savontie 5 tontin jäljellä oleva rakennusoikeuden rakennusalan osoittaminen kaavassa. - Savontie 5 tontilta tieyhteys uudelle pysäköintialueelle/tielle. - Uusien rakennusten sijoittaminen rannan läheisyyteen siten, että rakennusten välistä on näköyhteys järvelle. - Kaavan rakennusten muotojen yksinkertaistaminen salmiakinmuotoisista suorakulmiomaisempiin (kustannustehokkaampia), täten tukien kaavan toteutumista ilman myöhempiä poikkeuksia. 	<p><u>Vastine:</u></p> <p><i>Rakennusaloja ja oikeuksia sekä niiden esitystapaa tarkistetaan kaavaehdotukseen. Myös suojelun piiriin tulevien rakennusten tonteilla vielä käyttämättä olevalle rakennusoikeudelle osoitetaan rakennusala, jolle ko. määrän rakentamista voi toteuttaa.</i></p> <p><i>LPA-alue varataan korttelin 1092 kiinteistön 10 sekä korttelin 83 (Poleenin ja vanhan kaupungintalon Y-korttelialue) käyttöön. Kiinteistön Savontie 5 virallinen tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan.</i></p> <p><i>Rakennusten väleistä avautuu näkymiä järvelle ja ranta-alueelle.</i></p> <p><i>Kaavassa osoitetaan rakennusalojen rajat, joiden sisäpuolelle rakennuksen tulee sijoittua. Toteutuvan uudisrakennuksen ei tarvitse noudattaa orjallisesti rakennusalan muotoa. Vain suojeltavista rakennuksista osoitetaan tiukat rajaukset olemassa olevien rakennusten muodon mukaisesti, koska näitä rakennuksia ei ole tarkoitus nykytilanteesta laajentaa tai muuttaa. Näihinkin rakennuksiin on mahdollista osoittaa jäljellä olevan rakennusalan sijainti ja raja-alue vielä erikseen mahdollisen laajennusosan rakennusalalla.</i></p>
<p>B10. Yksityishenkilö 6</p> <p>Savontie 5 piharakennuksen rakennusalan sijoitus olisi pihan käytön kannalta parempi tontin länsilaidalla. Tällöin autolla voisi suoraan ajaa sisääntulotieltä talliin, joka olisi piharakennuksen päässä ja piha jäisi vapaaksi muuhun käyttöön. Piharakennus voisi sijaita vaihtoehtoisesti myös tontin itälaidalla. Parasta olisi, jos piharakennuksen voisi tehdä jompaankumpaan reunaan kaavan sitä rajoittamatta.</p>	<p><u>Vastine:</u></p> <p><i>Jäljellä olevalla rakennusoikeudelle on osoitettu rakennusala, joka mahdollistaa piharakennuksen toivotunlaisen sijoittamisen.</i></p>

B11. Yksityishenkilö 7

Haluan muutosta kaavaluonnokseen:

1. Ajoliittymä tontin pohjoispuolelle
2. Rakennusoikeuden korottaminen n. 1300 neliöön ja neljään kerrokseen
3. Olemme kiinnostuneita hankkimaan vuokra- tai omistusmaata tontin lisämaaksi.
4. Liikenneratkaistu Savontien alkupäässä muutettu kevyenliikenteen väyläksi Pertinkujalle saakka, aikaisemmin on sovittu, että liikennöinti jatkuu nykyisellään
5. Pysäköinti asiakkaille ja alueella vieraileville: kaavaluonnoksessa esitetään, että nykyinen pysäköintialue poistuu ja paikoitusta vähennetään huomattavasti. Savontien alkupään pysäköintikielto tulisi poistaa tien oikealta puolelta ja pysäköinti sallia Pertinkujalla.
6. Korttelialueen liikerakentamisen kerrosalaa tulisi korottaa nykyisestä 20%:sta. Nykyinen liikerakennusoikeus on liian pieni. Liikerakennusoikeuden lisääminen mahdollistaisi myös hotelli- ja kylpylärakentamisen alueelle, mikä ei nykyisen kaavan mukaan ole mahdollista.

Vastine:

Tontti rajautuu kaavaluonnosvaihtoehdoissa pohjoisivultaan LPA-alueeseen. Tontin virallinen tonttiliittymä säilyy nykyisellä sijainnillaan, mahdollinen ajo yksityisesti omistetulta tontilta toisen yksityisen omistajan pysäköintialueelle on omistajien välinen asia eikä sitä ohjeisteta tai määrätä kaavassa.

Kerrosluvun lisääminen ei tule suojeltavan rakennuksen kohdalla kyseeseen. Rakennusoikeuden lisäämisen mahdollisuudet on tutkittu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Savontie 3 ja Savontie 7 sietävät kaupungin näkemyksen mukaan jonkin verran muutoksia. Mahdolliset korjaustoimenpiteet on kuitenkin tehtävä kohteiden alkuperäisyyttä ja kaupunkikuvallisia arvoja kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa on huomioitava niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet, kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien takaosiin.

Savontien katualue ei kuulu kaava-alueeseen eikä se liikenneratkaistua olla muutoinkaan muuttamassa millään tavalla tämän kaavahankkeen yhteydessä.

Alueen autopaikkojen määrä lisääntyy huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna. Kaupungintalon nykyinen pysäköintialue säilyy kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa kaupungintalon poistuessaakin lähes entisessä sijainnissaan ja laajuudessaan. Kadunvarsipysäköintiä ei alueelle varsinaisesti esitetä eikä sitä ole tarkoitus lisätä. On kuitenkin kaupungin tarkemmissa katusuunnitelmissaan ratkaistavissa oleva asia, jos myös kadulle halutaan osoittaa pysäköintipaikkoja – tähän asemakaava ei ota kantaa, vaan katualueen tilavaraus sallii kadun toteuttamisen millaisena vaan, kunhan ratkaisu mahtuu

varatulle alueelle. Ensisijaisesti kiinteistöjen asukkaiden ja kiinteistöissä toimivien yritysten asiakkaiden pysäköinnin tulee tapahtua tonteilla ja kiinteistöjen käyttöön osoitetuilla autopaikkojen korttelialueilla (LPA). LPA-korttelialueiden toteuttamisen kustannuksista vastaavat ne kiinteistöt, joiden autopaikkoja alueelle sijoituu.

Luonnosvaihtoehdossa A oli esitetty alueen länsireunaan myös yleistä pysäköintiä (LP) puistoalueen käyttäjiä varten. LP-alueita ei ole kuitenkaan tulossa kaavaehdotukseen.

Nykyiselle Savontien pohjoisreunalla sijaitsevalle korttelialueelle on kaavaluonnoksissa esitetty käyttötarkoituksimerkintä AL, joka mahdollistaa asuin- ja liikerakentamisen. Rakennusoikeus on annettu rakennuslakohtaisesti sallitun kerrosalan ilmaisevina lukuina. Sen paremmin luonnosvaiheessa kuin sittemmin ehdotusvaiheessakaan kortteliin ei ole annettu määräystä, jolla rajattaisiin rakennusoikeuden käytön jakautumista käyttötarkoitusten välillä.

Kaava-alueella sijaitsee hotelli, jolle osoitetaan kaavassa mahdollisuus lisärakentamiseen. Muita hotelleja tai kylpylää ei alueelle ole ollut kaavaa laatiessa tavoitteena sijoittaa eikä aloitetta tällaisesta rakentamisesta ole tehty myöskään kaavahankkeen luonnosvaiheen kuluessa.

B12. Yksityishenkilöt 6 ja 7 yhdessä

Korttelin 1092 tontin 9 rakennus on esitetty kaavaluonnoksessa suojelukohteeksi. Kaupungin kanssa on käyty keskustelua muutaman vuoden tontille asuinliikerakennuksen rakentamista rakennusoikeutta korottaen ja kerroskorkeutta 4 kerroksiseksi nostaa. Tätä puoltaa nykyisen rakennuksen yleiskunto ja soveltuvuus. Kiinteistö on elinkaarensa loppusuoralla. Nykyisin vuokralla oleva tekstiili kauppa lopetetaan kyseisestä osoitteesta lähiaikoina. Rakennuksen kun-

Vastine:

Rakennuksen asemakaavalliseen suojeluun vaikuttaa sen historia ja merkitys kaupunkikuvassa, ei omistustilanne. Esitys rakennuksen korvaamisesta saman näköisellä ja tasoisella uudella rakennuksella ei ole tässä yhteydessä relevantti: vanhan rakennuksen tilalle esitettävän uudisrakentamisen on aina tuotava ympäristöön enemmän ja merkittävämpiä arvoja kuin

<p>nossapitäminen ei ole tuottava sijoitus. Siksi on koh- tuutonta, että yksityisomisteista kiinteistöä ehdote- taan suojelukohteeksi. Parempi ratkaisu olisi raken- taa kiinteistölle saman näköistä/tasoista ja yleisil- meeltään ympäristöönsä sopivaa uudisrakentamista.</p>	<p><i>purettavan vanhan rakennuksen. Tämä sama periaate koskee entistä kaupungin- taloa, joka kaavan luonnosvaiheen ratkai- suissa on esitetty purettavaksi alueen uu- den rakentamisen tieltä.</i></p>
<p>B13. 15 yksityishenkilöä</p>	
<p>Pieksämäen ydinkeskusta on luonteeltaan asumis- ja palveluympäristö. Uusien asuntojen tarve ja kysyntä riippuu merkittävästi työpaikka- ja asukaskehityk- sestä. Pieksämäki tarvitsee lisää työpaikkoja ja muut- toivoittoa, jotta uusien asuntojen kysyntä lähtisi kas- vuun. Nopeaa kasvukehitystä ei kuitenkaan ole näkö- piirissä. Pertinkujan alueen asuntotarvetta arvioita- essa on otettava huomioon S-marketin tontin [sa- maan aikaan nähtävillä ollut Kauppakatu-Tallikatu- alueen asemakaavan muutos] kaavoitus ja jo kaavoit- tetut tontit, joita on runsaasti eri puolilla kaupunkia.</p> <p>Kaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetty Pertinkujan alueen asuntorakentamisen mitoitus on tarpeetto- man suuri, kun otetaan huomioon kaikki kaupungin keskusta-alueen rakentamismahdollisuudet. Ehdo- tamme, että mitoitusta vähennetään ja tilalle osoite- taan enemmän yleistä puisto- ja ranta-aluetta.</p> <p>Esitämme, että Toikantien varteen kaavoitetaan tontteja asuin- ja liikerakentamiseen välittömästi Sa- vontien varressa olevien tonttien viereen. Tonteilla tulisi ottaa huomioon myös palveluasumisen ja mat- kailun mahdollisuudet. Esitämme, että muilta osin alue muutetaan yleiseksi puistoksi yleisötapahtumia ja vapaa-ajan toimintoja varten. Kaavaluonnosten mukaisesti ehdotamme rantaan tilaa venelaitureille ja rantapaviljongille.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu mi- toitukseltaan pienempi vaihtoehto A. Luonnoksessa esitetyn korkean rakennuk- sen rakennusoikeus jaettiin ensin kah- deksi Toikantien varteen saadun palaut- teen mukaisesti sijoittuvaksi raken- nukseksi (kaavaehdotusluonnos 1.12.2018), mutta lautakunnan ja kau- pungin virkamiestahojen tästä ratkaisusta antaman palautteen ja uuden ohjeistuk- sen perusteella ratkaisua muutettiin vielä edelleen siten, että lopputuloksessa palat- tiin takaisin lähemmäs luonnoksessa A esitettyä ratkaisua, jossa Toikantien ja Pertinkujan kulmatontille Savontien näky- mälinjan päätteeksi sijoittuu alueen muusta rakennuskannasta korkeudeltaan poikkeava tornitalomainen rakennus- massa ja Pertinkujan nykyinen linjaus osoitetaan kaavassa autopaikkojen kort- telialueeksi (LPA).</i></p>
<p>B14. Yksityishenkilö 8</p>	
<p>Meurmanin kaavan ideaa tulee kunnioittaen noudat- taa jatkossakin. Pieksämäki on parhaimmillaan ihmi- sen mittakaavainen pikkukaupunki. Uusia asuinker- rostaloja mahtuu riittävästi tulevaisuuden tarpeisiin S-marketin alueelle. Ranta pitää jättää puistoalu- eeksi. Parasta on Lampolahdenkadulta kaikille avau- tuva Pieksänjärven maisema. Virkistysalue keskellä kaupunkia eri vuodenaikojen mukaan vaihtuvine nä-</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

<p>kymineen on lyömätön valttikortti. Tornitalot varjos- taisivat koko kaupunkia ja pilaisivat puutarhakaupun- gin maineen.</p>	
<p>B15. Kaksi yksityishenkilöä</p>	
<p>Kaupungintaloa ei saa purkaa. Miksi pitää rakentaa tornitaloja, jos kerran täällä on jo 274 asuntoa myyn- nissä. Miten kävi Keskuskadun uusille asunnoille? En- nemmin vaikka puistoalueeksi.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>B16. Tapahtumaverkko ry</p>	
<p>Pertinkujan asemakaava-alueella sijaitseva Savon- tien, Pertinkujan, Sairaalatien ja Toikantien rajaama alue muodostaa nykytilassaan luontevan ”tapahtu- mapuiston” aivan kaupungin keskustassa. Pertinku- jan alue, Pieksämäen keskusta ja Veturitori ovat yh- dessä valtakunnallisesti harvinaislaatuinen, moni- puolinen ja monikäyttöinen kokonaisuus tapahtuma- matkailua silmällä pitäen. Asuin- ja liikekiinteistöra- kentaminen kaavassa esitettyjen vaihtoehtojen mu- kaisesti tulee käytännössä estämään Pertinkujan alu- een käytön suurten yleisötapahtumien järjestämi- seen.</p> <p>Tällä hetkellä alueella järjestetään vain muutama matkailullisesti merkittävä ulkoilmatapahtuma vuo- dessa. Alueen tapahtumakäytön kehittämistä on osaltaan rajoittanut tieto maankäytön tulevista suun- nitelmista ja epävarmuus jo olemassa olevien tapah- tumien jatkamahdollisuuksista Pieksämäellä. Kehittä- mällä Pertinkujan aluetta tapahtumapuistona sinne on mahdollista houkutella useampia merkittäviä ylei- sötapahtumia, näyttelyitä ja musiikkifestivaaleja. Ta- pahtumakaupungin kehittäminen ei ole kiinni vain järjestäjistä vaan myös tapahtumille sopivista tiloista ja alueista. Asuin- ja liikerakentamiselle on kaupun- gissa tarjolla monia vaihtoehtoja, mutta tapahtuma- puisto kaikkine olemassa olevine etuineen voi raken- tua vain tälle alueelle.</p> <p>Esitämme, että kaavoituksessa pohdittaisiin alueen kehittämistä ensisijaisesti tapahtumapuistoksi ja alu- eelle toteutettaisiin maltillista rakentamista siten, että yleisötapahtumisen järjestäminen alueella olisi turvattu myös tulevaisuudessa.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

<p>B17. Big Wheels Events</p> <p>Asemakaavan muutosalue on muodostanut tähän saakka erinomaisen alueen suurtenkin yleisötapahtumien järjestämiseen kaupungin keskustassa. Alueen erityispiirteitä ovat sijainti aivan keskustan ytimessä kaupallisten palveluiden äärellä, liikenteellinen saavutettavuus ja Pieksänjärven tarjoamat upeat maisemat. Tapahtumatuotantojen kannalta alue hakee vertaistaan koko Suomessa, sillä tapahtumissa tarvittavista oheistoiminnoista alueella sijaitsee kiinteästi kulttuurikeskus, hotelli sekä useampia kahvila- ja ravintolapalveluja.</p> <p>Alueelle esitetyt kaavaluonnosvaihtoehdot ovat kaikki sellaisia, että ne estävät suurten yleisötapahtumien sijoittumista alueelle.</p> <p>Big Wheels Events toivoo, että kaupunki huomioi tulevissa kaavaratkaisuissa myös tapahtumamatkailun tarpeet ja yhdessä alan toimijoiden kanssa selvittää vaihtoehtoisia riittävän laajoja ja monipuolisia tapahtuma-alueita, joiden tulisi olla kävelyetäisyydellä keskustan kaupallisista palveluista ja tarjota riittävän tasaista ja kantavaa maapohjaa tapahtumien järjestelyyn häiritsemättä lähialueen asukkaita ja muita toimintoja.</p> <p>Nykytilanne, jossa tapahtuma-alueesta ei ole varmuutta riittävän moneksi vuodeksi eteenpäin, on hankala. Epätietoisuus rajoittaa tapahtumien kehittämistä, suunnittelua ja johtaa myös selvittämään tapahtumapaikalle vaihtoehtoja myös talousalueen ulkopuolelta.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>B18. Kaksi yksityishenkilöä (15.2.2019, luonnos- ja ehdotusvaiheiden välillä, nähtävilläoloaikojen ulkopuolella)</p> <p>Hotelli Savonsolmun rakennuksen suojeleminen suojelumerkinnällä sr-1 johtaisi rakennuksen omistajan kannalta taloudellisesti kohtuuttomaan tulokseen. Vuonna 1976 rakennetussa kiinteistössä on runsaasti energia-, putki-, ilmastointi- ja muita rakennusteknisiä korjaustarpeita, joiden toteuttamisen liian tiukka suojelumerkintä tekee kohtuuttoman kalliiksi.</p> <p>Omistajien tarkoituksena on ollut vaalia rakennuksen arkkitehtonisia ja miljööarvoja kalustusta myöten. Se</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Suojelumerkintä ei estä rakennuksen ylläpitoa eikä teknisiä korjauksia – onhan useita tunnetumpiakkin suojeltuja rakennuksia täysin nykyaikaisessa käytössä. Se tarkoittaa päinvastoin rakennuksen arvojen tunnustamista. Kaavaehdotuksen suojelumääräykseen lisätään tämän vielä selkämmin kertova selittävä teksti.</i></p>

<p>voidaan edelleen tehdä ilman kaavassa olevaa suojelumerkintää passiivisin suojelukeinoin, esimerkiksi rajaamalla rakennuksen ns. peittoala nykyisen mukaiseksi.</p> <p>Mikäli suojelumerkintä nähdään aiheelliseksi, sen tulisi olla ehdotettua selvästi väljempi; esimerkiksi sr-5, jonka mukaan kyseessä on suojeltava rakennus tai sen osa, jossa saa suorittaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämiä peruskorjaus- ja muutostöitä. Rakennusta ei saa korvata uudella.</p> <p>Kaavaehdotuksessa vuokra-alueen raja poikkeaa vuokrasopimuksen mukaisesta. Alue tulisi edelleenkin rajata niin, ettei siihen sisälly katualueita (Toikantie), vaan ne jätetään kaupungin haltuun.</p>	<p><i>Rakennuksen rakennusalan osoittaminen toteutuneen rakennuksen mukaisesti ei millään tavalla ota kantaa arkkitehtonisten arvojen tai sisustuksen säilymiseen. Jos ja kun rakennuksen arvot ja tunnistettujen arvojen säilyttämisen vaatimus halutaan ilmaista, asemakaavan suojelumerkintä on tarpeellinen.</i></p> <p><i>Asemakaava ei ota kantaa vuokrasopimukseen.</i></p>
--	--

Kaavaehdotus, nähtävillä 3.6. - 5.7.2019

<h3>C. Ehdotusvaiheessa (1. ehdotus) jätetyt viranomaisten kommentit</h3>	
<h4>C1. Savon Voima Verkko Oyj</h4>	
<p>Esitämme liitekartan mukaisia aluevarauksia sähköverkon tarpeisiin. Vanhassa kaupungintalossa on kiinteistömuuntamo, joka on korvattava puisto- muuntamolla. Kaupungintalolta Savon Solmun suuntaan lähtevä keskijännitekaapeli jää uusien tonttien alle, joten se on siirrettävä Pentinkujan varteen. Savon Solmun alueella olevilta nykyisiltä kaapeleilta ja muuntamolta puuttuvat aluevaraukset.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Kaava tarkistetaan esityksen mukaisesti osoittamalla muuntamoiden ja katualueiden ulkopuolelle sijoittuvien kaapeleiden aluevaraukset.</i></p>
<h4>C2. Savon Voima Oyj (kaukolämpö- ja sähköntuotantoliiketoiminta)</h4>	
<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<h4>C3. Pieksämäen kaupunginhallitus</h4>	
<p>Hotelli Savonsolmun kiinteistön sekä Savontien tonttien 7 ja 9 sijaitsevien kiinteistöjen suojelumerkinnät tulee poistaa. Kyseisillä kiinteistöillä on vain vähäisiä paikallisia arvoja ja niiden suojelumerkinnät hankaloittavat kiinteistöjen kehittämistä. Kiinteistöjen omistajat eivät halua kiinteistöilleen suojelumerkintää. Muilta osin kaavassa ei ole huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Mainituilla kohteilla on kaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa todettu olevan arvoja, joiden vaalimisen ja säilymisen näkökulmista kohteiden suojelu asemakaavalla olisi perusteltua. Asemakaavan tavoitteeksi on lähtö-</i></p>

Yksi kh:n edustaja jätti lausuntoon liittyen eriävän mielipiteen, joka kuuluu: ”Kaupunginhallituksen tulisi antaessaan lausuntoa Pertinkujan asemakaavaehdotukseen huomioida kaupungin väestönkehitys ja jo olemassa oleva kerrostalo- ja vuokra-asuntotarjonta. Lisäksi kaupungin pitäisi selvittää alueen matkailu- ja virkistyskäyttömahdollisuudet ja se, kuinka asemakaavamuutos niihin vaikuttaa. Pieksämäki tunnetaan tapahtumistaan sekä kaupunkina, jossa järvenranta on aivan keskustassa. Näitä seikkoja tulisi hyödyntää ja markkinoida tehokkaammin erilaisia tapahtumia ja kaupunkilaisten aktiviteetteja varten.”

*kohtaisesti asetettu rakennusperinnön suo-
jeluarvojen tutkiminen. Kaupunginhallituksen nyt esittämä suojelumerkintöjen poistaminen tarkoittaa, että vaikka suojeluarvot on tutkittu ja tunnistettu, niitä ei silti säilytetä.*

Kaava tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.

C4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Vaihtoehtojen tarkastelu

Kaavan alkuperäinen tarkoitus tutkia keskustatoimintojen sijoittumista oli varsin hyvä ja väljä tavoite, mutta valitettavasti se on sittemmin rajoitettu koskemaan asuin-, liike- ja palvelurakentamista. Kun kaavakonsultin toimeksiannossa työn lähtökohdaksi vielä annettiin varsin korkeat asuinkerrostalot (kaavaselostus sivu 24), kaventui varsinainen suunnittelutyö ainoastaan erityyppisten kerrostalojen sijoitteluun ja massoitteluun. Ratkaisulla mitätöitiin samalla myös kaavamuutokseen varta vasten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen suositukset rannan julkisten rakennusten ja rantapuiston muodostaman kerroksellisen ja monipuolisen kokonaisuuden säilyttämisestä.

Suhde yleiskaavaan

Kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2) esitetään 2016 hyväksytyyn strategisen osayleiskaavan sekä tarkemman aluevarausyleiskaavan merkinnät suunnittelualueella. Asemakaavaehdotus noudattaa kyllä yleiskaavan käyttötarkoituksimerkintöjä, muttei juurikaan kehittämissuunnitelmia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamerkinnät ja -määräykset eivät edistä kävelypainotteisuutta ja virkistys- ja ulkoilureitin kehittämistä eivätkä ne suoranaisesti edistä viheryhteyden toteuttamista (selostus: ”puuston määrää voidaan lisätä”). Yleiskaavassa Kauppatorilta Toikanniemeen osoitettu kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti ei käy ilmi asemakaavasta. Tämä on erittäin valitettavaa niin ydinkeskustan kehittämisen kuin yleiskaavan juridisen ohjausvaikutuksen näkökulmasta.

Vastine:

Kaavaratkaisua on käsitelty kaupunginvaltuuston seminaarissa ja ratkaisu on valtuuston kaavatyölle antaman ohjauksen mukainen.

Yleiskaavan toteutumisen arviointi lisätään kaavaselostuksen vaikutusarviointiin.

Yleiskaavan toteutumista olisikin syytä käsitellä myös kaavan perusteluissa ja vaikutusten arvioinnissa.

Yleiskaavan kehittämismerkintöjen kaupunkikuvallista laatua ja edustavuutta edellyttävät määräykset eivät toteudu myöskään korttelissa 94, joka kaavaa varten laadittujen selvitystenkin mukaan on rannan puolelta tarkasteltuna ”takapihamainen”. Ottaen huomioon, että kyseessä on vieläpä kaupungin keskeinen ydinalue, tulisi ympäristön laatuun kiinnittää erityistä huomiota. Nyt esitetty kaavaehdotus lukitsee käytännössä kyseisten tonttien valtakunnallisesti merkittäviin arvoihin sopimattomat pohjoispuolien ratkaisut (peltikuorinen varistorakennus ja ravintolan terassirakenne) pysyviksi ilman minkäänlaista uudistavaa tai kehittävästä tavoitetta. Ratkaisua voidaan pitää valtakunnallisten arvojen edistämisen osalta erittäin kyseenalaisena.

Kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen

Pertinkujan entisen kaupungintalon osalta ELY-keskus toteaa, että kaupungintalon säilyminen on mahdollistettava kaavaratkaisussa. Kohteen maakunnallinen merkittävyys on todettu asiantuntijaprosessissa rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös ESAELY/257/07.01/2011). Kohteen rakennushistoriallisen ja kulttuuriperintöarvon osalta ELY-keskus viittaa luonnosvaiheen lausuntoonsa. Kohteen vaativan korjaustavan ja -velan vuoksi ELY-keskus ei edellytä kohteelle ehdotonta suojelumerkintää, mutta kaavaratkaisu ei voi edellyttää rakennuksen purkamista. Kaavatyön lähtökohtana on oltava entisen kaupungintalon massa sekä suhde puistoon ja järveen (täydennetty rakennusinventointi s. 19). Suunnittelussa tulee tarkastella tapoja, joilla alueelle on mahdollista osoittaa uutta korkeatasoista täydennysrakentamista niin asuin-, liike- kuin julkiseen käyttöönkin siten, että uusi rakentaminen soveltuu olemassa olevaan kulttuuriperintöön ja maisema-arvoihin.

Kaavassa esitettyjä kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä on kehitetty hyvään suuntaan. Määräyksiin tulee edelleen lisätä, että kohdetta koskevista muutostöistä ja s-1 -määräyksen kohdalla myös purkamisesta on pyydettävä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaisten lausunnot. Sr-2 -määräyksen maininta energia ymv. remonteista on turha ja aiheuttanee helposti

Korttelissa 94 päivitetään kaava toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Kaavan lähtökohtaisena tavoitteena on ollut luoda alueelle mahdollisuudet uudelle, kaupunkikuvaltaan korkeatasoiselle asuinkerrostalotuotannolle, liikeraikentamiselle sekä palvelurakentamiselle. Käytännössä lauseella on tarkoitettu nimenomaan toimintaa, jolla tuotaisiin asukkaita, palveluita ja elävyyttä käytöstä poistuneen ja purettavaksi aiotun kaupungintalon kiinteistön paikalle. Kaupungin lähtökohtana on, että huonokuntoinen ja tarpeettomaksi jäänyt kiinteistö puretaan.

Kaupunginhallitus on jättänyt kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa edellytetään Hotelli Savonsolmun kiinteistön sekä Savontien tonttien 7 ja 9 kiinteistöjen suojelumerkintöjen poistamista. Kaupunginhallitus on päätenyt tähän kantaaan kuultuaan kiinteistöjen omistajia.

Kaava tarkistetaan vastoin ELY:n kantaa kaupunginhallituksen kannan mukaiseksi ja asetetaan näin tarkistettuna uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudesta ehdotuksesta pyydetään uudet lausunnot.

sekaannuksia. Rakennussuojelu ei estä em. muutoksia, kunhan tarvittavat toimenpiteet on suunniteltu kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvasti. S-1 -merkintä puolestaan kannattaisi muuttaa sr-merkinnäksi siksi, että se antaisi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 117.2 g §:n kohdan 7 mukaista joustoa energiavaatimuksiin.

Hotelli Savonsolmun osalta ELY-keskus pitää riittävänä esitettyä kaavaratkaisua, jossa ainoastaan vanha osa on osoitettu suojeltavaksi (sr-2). Kaavamerkintöihin tulee harkita vielä uudisosan maantasokerroksen avoimena säilyttämistä edellyttävää kaavamerkintää (päivitysinventoinnin 2016 suositus).

Kaavaselostus

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, onko kaavaehdotuksessa venevalkamaksi (LV) osoitettu vesialue tarkoitus täyttää vai jättää edelleen vesialueeksi. ELY-keskus muistuttaa, että venesatama-alue ja vesialue on syytä rajata niin, että venesatamaa varten varattava maa-alue osoitetaan LV-merkinnällä ja erityismerkinnällä se osa venesataman alueesta, joka on tarkoitus säilyttää vesialueena ja jolle tullaan sijoittamaan esim. venelaitureita (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset -opas, Ympäristöministeriö).

Kaava-aineistosta olisi hyvä käydä ilmi, kuinka tontin 94-4 pysäköinti on tarkoitus järjestää tai kuka/miten/milloin LPA-alueet toteutetaan, elleivät uudisrakentamiseen osoitetut alueet toteudukaan heti.

Kaavaratkaisu tulee perustella. Kun kuntakeskuksen toiminnallisesti ja maisemallisesti tärkeintä paraati-paikkaa muutetaan oleellisesti ja vaihdetaan julkisesta yksityiseen käyttöön, tulee perustelujen olla erityisen painavat. Julkisen edustusalueen kerrostaloalueeksi muuttamiselle ei juuri ole esitetty perusteita kaavaselostuksessa. Pieksämäellä lienee entuudestaan riittävä tonttivaranto – myös kerrostalojen – positiivisemmallekin väestökehitykselle.

Jatkotoimenpiteet

Koska on todennäköistä, että kaava toteutuu vaiheittain ja merkittävän pitkän ajan kuluessa, tulisi erityisesti tavoitella kaavaratkaisua, joka olisi osittain toteutuneenakin toimiva, esteettinen, viihtyisä ja kulttuuriympäristöarvot huomioiva tällä Pieksämäen ar-

Venevalkamaksi osoitettu alue on tarkoitus säilyttää pitkälti nykyisellään pienten veneiden valkamana. Merkintöjä ja määräyksiä ei ole katsottu tarpeelliseksi tarkentaa kaavaan tältä osin.

Tontin 94-4 pysäköinti on tarkoitus järjestää omalla tontilla. Piha-alueelta ei ole erikseen osoitettu merkinnöin ja aluerajauksin pysäköintiin varattavaa aluetta, jotta tontin käyttöön olisi useita ratkaisuvaihtoehtoja, mukaan lukien nykyisten rakennusten säilyminen.

Kaavaratkaisun perusteluna on kaupungin poliittinen tahtotila vanhan huonokuntoisen ja tyhjilleen jääneen kaupungintalon purkamisesta ja uuden, kaupunkikuvaltaan korkeatasoisen asuinkerrostalotuotannon, liikerakentamisen sekä palvelurakentamisen toteutumisen mahdollistamisesta sen paikalle.

Kaavan toteutumisen vaihteellisuutta on kaupungin mahdollista ohjata tontinluovutuksen vaihteellisuuden ja tontinluovutusehtojen asettamisen keinoin.

<p>vokkaimmalla osalla. ELY-keskus esittääkin, että kaavaratkaisua kehitettäisiin siten, että se mahdollistaa kaupungintalon säilyttämisen ainakin toistaiseksi esim. omalla rakennusosalallaan monipuolisella käyttötarkoituksella varustettuna. Taitavasti suunniteltuna se ei estäisi alueen muuta kehittämistä ja lisärakentamista. Ratkaisu antaisi tilaa erilaisille toteutusvaihtoehdoille, joita ei ehkä tänä päivänä vielä osata nähdä.</p> <p>ELY-keskus esittää kaavasta ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.</p>	<p><i>Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään uuden kaavaehdotuksen eli toisen ehdotusvaiheen nähtävillöoloajan kuluessa tai päätyttyä.</i></p>
<p>C5. Savonlinnan maakuntamuseo</p>	
<p>Ei kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>C6. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue</p>	
<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>C7. Etelä-Savon maakuntaliitto</p>	
<p>Ei kommentoitavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>C8. Etelä-Savon pelastuslaitos</p>	
<p>Alueen teiden ja kulkureittien on sovellettava jatkosakin pelastuslaitoksen raskaalle kalustolle, ja pääsy kattavasti alueen kohteisiin on turvattava.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Kaavaratkaisussa jokaiselle tontille johtaa katuyhteys. Lausunnosta ei aiheudu muutoksia kaavaan.</i></p>

<p>D. Ehdotusvaiheessa (1. ehdotus) jätetyt osallisten muistutukset</p>	
<p>D1. Yksityishenkilö 1</p>	
<p>Muistutuksen jättäjä huomauttaa, että asuntoja on tälläkin hetkellä Pieksämäellä tyhjillään ja kommentoi, että ”herättää kovasti ihmetystä koko Pertinkujan projekti”.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

D2. Yksityishenkilö 2	
Muistutuksen jättäjä pyytää, että Pertinkujan aluetta koskevaa asemakaavamuutos jätetään vahvistamatta ja ajatus alueen rakentamisesta hylätään kokonaan. Perusteluna pyynnölleen muistuttaja esittää, että kaavamuutos on ehdotuksen mukaisena ristiriidassa yleiskaavan (kv 25.1.2016) kanssa sekä ekologisen yhteyden toteutumisen että kulttuuriympäristön arvojen säilymisen osalta. Kaavaehdotuksessa ei myöskään ole riittävällä tavalla huomioitu kaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen suosituksia ja ohjeistusta.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D3. Yksityishenkilö 3	
Kolmas muistutuksen jättäjä ehdottaa, että kaavaehdotuksessa esitettyä Pertinkuja-katu poistetaan kaavasta ja kulku pihoilta ja pysäköintialueille olisi vain Savontieltä ja Toikantieltä. Pysäköintialueet tulisi muistuttajan mielestä merkitä ohjeellisina. Perusteluna ehdotuksille on, että tontteja voisi tällöin muotoilla väljemmin ja rakennuttajat voisivat toteuttaa erilaisia ja eri kokoisia rakennusratkaisuja alueelle.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i> <i>Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisena tavoitteena on nimenomaan ollut ohjata uuden Pertinkujan rakentaminen toteutumaan ilmeeltään yhtenäisenä samankokoisten, samanmuotoisten ja saman suuntaisten rakennusten sarjana.</i>
D4. Yksityishenkilö 4	
Muistutuksessa todetaan, että ranta-alue pitää säilyttää puistoalueena, ja rakentamiselta vapautuvat alueet liittää puistoalueisiin nekin. Asuin- ja liikerakentaminen ei sovellu ranta-alueelle. Kaunis ja viihtyisä puisto rantapolkuineen on maisemallinen helmi keskellä kaupunkia ja koko kaupungin vetovoimatekijä.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D5. Yksityishenkilöt 5 ja 6	
Muistutuksen jättäjät esittävät kaupungintalon paikalle toteutettavaksi puistoa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D6. Yksityishenkilö 7	
Muistutuksen jättäjä toivoo, että aluetta kehitettäisiin puistona, eikä toteutettaisi kerrostaloja parkkipaikkoinen.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D7. Yksityishenkilö 8	
Muistutuksen jättäjä huomauttaa, että hänen luonnosvaiheessa esittämiään muutosehdotuksia ei ole	<u>Vastine:</u>

<p>otettu huomioon. Hän on jo silloin vaatinut suojelun kumoamista, rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä ja lisämaan liittämistä tonttiinsa. Muistuttaja kirjoittaa, että rakennus, jonka suojelua hän vastustaa, ei sijaitse ”valtakunnallisella suojelualueella”, suojelusta aiheutuu yksityiselle taholle kohtuuttomia kustannuksia, jotka tulisi kompensoida kiinteistön omistajalle. Suojelun myötä tonttia ei myöskään voisi hyödyntää asuin- ja liikerakentamiseen.</p> <p>Muistuttajan mielestä maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu kaavaratkaisussa. Savontien varteen pitää saada vanhoillekin tonteille rakentaa IV-kerroksisia rakennuksia, koska sellaisia on ympäristössä ja esitetään uuden Pertinkujan varrelle.</p>	<p><i>Kaavaluonnoksesta saatu palaute sisältää erilaisia, osin keskenään tai kaavan lähtökohtaisten tavoitteiden kanssa ristiriitaisia esityksiä. Kaikkia ehdotuksia ei siis voida sellaisenaan ottaa kaavaehdotuksessa ottaa huomioon, vaan kaava sisältää aina kompromisseja ja arvovalintoja. Rakennetun ympäristön toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen, historiaan ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot ovat kaupunkilaisten ja siten koko yhteiskunnan yhteistä ”omaisuutta”, jonka säilyttämistä ja kehittämisen mahdollisuuksia kaupungin on harkittava kokonaisuutena, ei yksittäisten maanomistajien näkökulmasta.</i></p> <p><i>Muistuttajan aiempiin vaatimuksiin on annettu vastine luonnosvaiheen palautteen yhteydessä. Tällöin on katsottu, ettei vaadittuja asioita voida toteuttaa. Nyt kaupunginhallitus on ottanut kannan, että suojelusta luovutaan. Kaava tarkistetaan kaupunginhallituksen kannan mukaisesti ja asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.</i></p>
<p>D8. Yksityishenkilö 9</p>	
<p>Muistutuksen jättäjä vastustaa kerrostalojen ja liikehuoneistojen rakentamista alueelle ja toivoo, että aluetta kehitettäisiin sen sijaan järven ja rantamaiseman ehdoilla, ja että alueella toteutettaisiin enemmän tapahtumia, etenkin talviajan tapahtumia. Muistutuksessa esitetään kaavan ”panemista jäihin”.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
<p>D9. Yksityishenkilö 10</p>	
<p>Muistutuksessa tuodaan esiin, että kaupungissa on tyhjää tilaa ja tontteja ennestään. Kaavassa esitetyt uudet rakennukset ja liiketilat eivät ole kestävän kehityksen mukaisia, vaan ”joidenkin yksinoikeus”, joiden sijaan tulisi kehittää yleisiä puistoja kaikille kaupunkilaisille. Lisäksi tuodaan esiin, että hulevesien hallinta on ranta-alueella ongelmallista ja yksi syy siihen, että alueelle ei pitäisi rakentaa. Muistutuksen jättäjä pyytääkin siten, että kaavamuutos jätetään tekemättä.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>

D10. Yksityishenkilö 11	
Muistuttaja toteaa, että Pertinkujan alueella voimassa oleva 1970-luvun asemakaava perustuu Meurmannin alkuperäiseen asemakaavaan, eikä tarvitse muutoksia.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D11. Yksityishenkilö 12	
Muistuttaja on huolissaan kaupungin väestön laskevasta kehityksestä ja huomauttaa, ettei uusia asuntoja siten tarvita. Muistuttaja kritisoi myös sitä, että asunnoista avautuisi järvinäköala pohjoiseen, epäedulliseen ilmansuuntaan. Asumisen kehittämiseen riittää Kauppakatu-Tallikatu-alueen kaavaratkaisussa esitetty uusi rakentaminen, esitetyllä Pertinkujan kaavaratkaisu ei ole vaikutuksiltaan positiivinen sen paremmin yhdyskuntatalouden kuin terveellisen asuin ympäristönkään suhteen, vaan se pitäisi palauttaa uudelleen valmisteluun.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D12. Yksityishenkilö 13	
Muistutuksen jättäjä korostaa alueen nykyistä luonnetta ja toimintaa tapahtumien toteutuspaikkana ja tapahtumien sekä erityisesti juuri tämän tapahtumaympäristön merkitystä koko kaupungin vetovoimaisuudelle. Aluetta tulisi kehittää palvelemaan tapahtumia entistäkin paremmin. Muistuttaja pitää kerrostalokaavailuja ”järkyttävänä” ja huomauttaa, että vapaita asuntoja on kaupungissa muutoinkin tarpeeksi. Kaupungin viihtyisyys ja virkeys ovat lopulta arvokkaampia kuin tontinluovutuksesta kaupungille saatavat tulot. Järvimaisema on kuntalaisille tärkeä. Alueen luonne muuttuu, jos ranta-alueelle tuodaan kerrostaloja. Kaupungintalo on upea aikansa rakennus. Jos sen tilalle rakennetaan jotakin uutta, sen tulee olla samanarvoista.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>

Kaavaehdotus II, nähtävillä 21.10. - 20.11.2019

E. Ehdotusvaiheessa (2. ehdotus) jätetyt viranomaisten kommentit

E1. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Kaavan vaiheittainen toteutuminen

Suunniteltu rakennusoikeus on melko mittava ja tulee todennäköisesti toteutumaan täysimääräisenä vasta pitkän ajan kuluessa. ELY-keskus toivoo edelleen, että kaupunki kiinnittää huomiota siihen, miten alue säilyy viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta, vaikka kaava toteutuisi vain osittain.

Kulttuuriympäristöä koskevat valinnat ja uudisrakentamisen ohjaus

EL Y-keskus pitää edelleen kaavan merkittävimminä puutteina alueen kulttuuriympäristön huomiotta jättämistä niin olevien rakennusten kuin tulevienkin osalta. Kaavaratkaisua ei ole kehitetty siten, että se mahdollistaisi entisen kaupungintalon säilymisen. Myös uusien kerrostalojen osalta kaavan ohjaava vaikutus on hyvin niukka, vaikka ollaan yhdellä kaupungin merkittävimmistä alueista. Jää epäselväksi, mil-laista kaupunkikuvaa Pieksämäen kaupunki alueelle tavoittelee. Kaavamääräysten maininta korkeatasoisesta kaupunkikuvasta ei ELY-keskuksen kokemuksen mukaan yksinään turvaa alueen rakentumista sellaiseksi.

Muiden kulttuuriympäristökohteiden osalta ELY-keskus toteaa, että Savontien rakennukset sekä hotelli Savonsolmu tulee osoittaa suojelumerkinnöin aieman ehdotuksen ja kulttuuriympäristöä koskevien selvitysten tulosten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (9 §) eikä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (54 §). Edellisessä ehdotuksessa osoitettu lisärakennusoikeus tontilla 1092-9 oli hyvä esimerkki kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan ja uudisrakentamisen sovittamisesta samaan pihapiiriin. EL Y-keskus painottaa, että Savontie 3 kuuluu RKY-alueeseen ja kaupunkikeskustan viimeisiä liikepuutaloja

Vastine:

Alueen säilyminen viihtyisänä ja vetovoimaisena otetaan huomioon tonttien luovutusjärjestyksen ja tontinluovutusehtojen määrittelyssä.

Kaupungin tahtotilana on purkaa kaupungintalo, sillä rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttöä ja tyhjillään olevan rakennuksen ylläpitokustannukset ovat kaupungille kohtuuttomat. Uuden käytön löytyessäkin korjauskustannusten on arvioitu olevan mittavat, uudiskohdetta suuremmat. Kaupungin lähtökohtana kaavaehdotuksen laadinnalle on siten ollut, että huonokuntoinen ja tarpeettomaksi jäänyt kiinteistö puretaan. Perusteet Pertinkujalle esitetyille uudelle linjaukselle ovat kaupunkikuvalliset.

Kaavan toinen ehdotus on valmisteltu kaupunginhallituksen antaman poliittisen ohjauksen mukaisena. Koska päätös asemakaavan hyväksymisestä kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan ja on siten poliittinen päätös, ei kaava, joka ei vastaa poliitikkojen enemmistön kantaa, voi tulla hyväksytyksi. Poliittisen päätöksen on kuitenkin oltava MRL:n mukainen.

<p>edustava, kulttuuriperintöarvonsa varsin hyvin säilyttänyt Savontie 7 sijaitsee aivan RKY-alueen reunalla.</p> <p>Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa EL Y-keskus kiinnitti huomiota myös korttelin 94 takapihojen käsittelyyn. Nykyisellään takapihat eivät edusta alueelle yleiskaavassa ja asemakaavan tavoitteissa tavoiteltua korkeatasoista kaupunkikuvaa eivätkä myöskään ylläpidä alueen RKY-arvoja. Näin keskeisellä paikalla uusittavassa asemakaavassa tulisi olla nyt esitettyä kehittävämpiä linjauksia tulevaisuuden kaupunkiympäristöstä ja kaavan tulisi pitkällä aikavälillä pyrkiä parantamaan ympäristöään nykytilanteeseen verrattuna.</p> <p>EL Y-keskus painottaa, että kaavoituksen tulee olla pitkäjänteistä ja nähdä vaihtuvien olosuhteiden nykytilanteen ylitse. Kaavoituksen yhteydessä otetaan pitkäkestoinen vastuu niin kaupungin uudisrakentamisesta kuin elävän ja rikkaan kulttuuriympäristön säilyttämisestäkin. Pieksämäen oman rakennusperinnön osalta on tärkeää, että asioita tarkastellaan myös kulloistekin kiinteistönomistajien tahtotilaa laajemmin. Hyvällä suunnittelulla kiinteistöjen kehittäminen ja kulttuuriympäristön säilyttäminen harvoin sulkevat toisiaan pois.</p> <p>EL Y-keskus kannustaa Pieksämäen kaupunkia tunnistamaan kaupunkinsa erityisarvot ja kehittämään kaupunkitilaa kunnianhimoisesti ja pitkäjänteisesti.</p> <p>Asemakaavamuutoksesta tulisi pitää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.</p>	<p><i>ELY:n pyytämä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty nähtävillöoloajan päätyttyä 13.12.2019. Neuvottelussa on päädytty yhteisesti sopien ratkaisuihin, joiden mukaisesti kaavaa vielä muutetaan ja se asetetaan kolmannen kerran ehdotuksena nähtäville.</i></p>
<p>E2. Savonlinnan maakuntamuseo</p>	
<p>Ei kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
<p>E3. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue</p>	
<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
<p>E4. Keski-Savon ympäristötoimi</p>	
<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>

E5. Etelä-Savon Maakuntaliitto	
Etelä-Savon maakuntaliitto tiedotti, ettei katso tarpeelliseksi antaa kaavasta lausuntoa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
F. Ehdotusvaiheessa (2. ehdotus) jätetyt osallisten muistutukset	
F1. Yksityishenkilö A	
<p>Muistuttajan mielestä kaava on liian rakennuspainotteinen. Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa ja järven rannalla sijaitsevana alueen luonne tulisi säilyttää pääosin puistona ja kaupunkilaisten sekä matkailijoiden yhteisenä oleskelu- ja tapahtuma-alueena.</p> <p>Kaavaehdotuksen kerrostalovaltaisuus on kaupunkikehityksen kannalta tarpeetonta, koska kaupungin ydinalueella on kerrostalorakentamiseen jo paljon mahdollisuuksia ja tulevaisuutta ajatellen tulisi ennemmin tutkia mahdollisuuksia kaavoittaa lisää kerrostaloaluetta Tahiniemen suuntaan.</p> <p>Muistuttaja ehdottaa kaavaa muutettavaksi vielä siten, että</p> <ul style="list-style-type: none"> - puistomainen julkinen tila on alueen pääkäyttömuoto - Pertinkujan katualue suunnataan kortteleiden 2094 ja 1092 sivuitse niin, että se päättyy Toikantiehen Kulmakujan risteyksen kohdalla - korttelin 2093 rajaa järven puolella siirretään kauemmaksi rannasta - tonttijako osoitetaan ohjeellisena siten, että alueella oleva rakennus (entinen kaupungintalo) voidaan säilyttää, jos sille löytyy asumista tai elinkeinotoimintaa palveleva tarkoitus - ellei entiselle kaupungintalolle löydy käyttöä tulisi sen paikalle antaa mahdollisuus uudisrakentamiseen matkailu- tai muuhun yleiseen tarkoitukseen. - kerrostalorakentamiseen varataan vain Toikantien ja Kulmakujan varrella olevat tontit. 	<p><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</p>
F2. Yksityishenkilö B	
Muistutuksessa tuodaan esiin, ettei muistuttajan aiemmassa palautteessaan antamia muutosehdotuksia ole otettu huomioon. Muistuttaja toivoo omistamalleen tontille enemmän rakennusoikeutta ja kerros-	<u>Vastine:</u>

lukuja IV-VI tasavertaisuuteen ja tontin nykyisen rakennuksen huonokuntoisuuteen ja korjauksen korkeisiin kustannuksiin vedoten.

Muistuttaja kummastelee, että edellisessä kaavaehdotuksessa tontilla oli enemmän lisärakennusoikeutta kuin nyt toisessa kaavaehdotuksessa.

Edelleen muistuttaja tuo esiin huomattavan eriarvoisuuden siinä, että olemassa olevan rakennuksen yksityisomisteiselle tontille ei sallita samanlaista rakentamista kuin kaavassa osoitetuille uusille kaupungin maalle kaavoitettaville tonteille.

Muistutuksen jättäjän tontti on ennestään rakennettu ja sen rakennuksen tonttu kuuluu kaupunkikuvallisesti merkittävään kokonaisuuteen.

Ensimmäisen kaavaehdotusratkaisun rakennusoikeus perustui siihen kaupungin esittämään periaatteeseen, että suojeltavilla ullakkotilallisilla rakennuksilla voitaisiin sallia ullakkokerroksen ottaminen asuinkäyttöön eräänlaisena kaupungin myöntämänä kompensationsuojelun mahdollisesti omistajalle tuomista vaivoista. Koska suojelumerkintä on kiinteistöltä uudemmassa kaavaehdotuksessa poistettu omistajan itsensä ja kaupungin hallituksen vaatimusten mukaisesti, ei myöskään kompensationsuojelun tarvetta ole, joten rakennusoikeus palautettiin voimassa olevan kaavan mukaiseksi.

Kaava-alueen sisällä eri kortteleissa ja tonteilla on erilaiset olosuhteet ja tavoitteet. Tontteja ei suoraan voi verrata toisiinsa. Olosuhteiltaan samanlaisia kiinteistöjä on pyritty kohtelemaan kaavoituksessa tasavertaisesti.

Kaavaa koskeneessa viranomaisneuvottelussa 13.12. on tämänkin kiinteistön osalta käyty tarkemmin keskustelua ja päädytty ratkaisuun, jonka mukaisesti kaavaa vielä muutetaan ja se asetetaan kolmannen kerran ehdotuksena nähtäville.

F3. Pieksämäen seudun Vihreät ry

Muistutuksessa todetaan, että kaupungin ydinkeskustassa olevan arvokkaan ranta-alueen tulee säilyä kaikkien kuntalaisten käytössä. Kaupunkiin ei ole tarvetta kaavoittaa lisää kerrostalotontteja, sillä rakentamattomia kerrostalotontteja on esim. Savontiellä, Torikadulla, Kontiopiustossa, Kauppakadun ja Tallikadun välillä sekä Karjalankadulla rannan läheisyydessä, ja olisi järkevintä ja taloudellisinta rakentaa ensin jo valmiina olevat tontit. Paikkakunnalla on myös ylitarjontaa asunnoista, edes uusimmat eivät mene kaupaksi.

Vastine:

Ranta-alue säilyy kaavaratkaisussa kaikkien kuntalaisten käytössä, mutta ilmeisesti ei muistutuksessa tarkoitettua laajuudessa.

Muistutuksessa esiin tuodut kannat kaavan tavoitteisiin ja rakentamisen määrään liittyen viedään tämän vastineraportin kautta tiedoksi kaavaa koskevaan päätöksentekoon.

Edelleen muistutuksessa huomautetaan, että kaava ei toteuta kaupungin omia tavoitteita ja suunnitelmia kevyen liikenteen sujuvasta yhteydestä keskustasta Hiekanpään alueelle, vaan päinvastoin vaarantaa alueelle nykyisin toteutuvan suuren vuosittaisen tapahtuman, Big Wheelsin, sekä mahdollisten tulevien uusien tapahtumien toteutuksen ja kehittämisen.

Kaavaprosessin osalta paheksutaan, että toisen ehdotuksen nähtävillä ollessa ei ole järjestetty avointa yleisötilaisuutta.

Kaavan luonnosvaiheessa järjestettiin avoin yleisötilaisuus ja ehdotusvaiheita on käsitelty lukuisissa tapaamisissa erilaisten poliittisen päätöksenteon ryhmien sekä kiinteistönomistajien kanssa, mutta erillistä yleisötilaisuutta ei tosiaan ole ehdotusvaiheessa enää katsottu tarpeelliseksi erikseen järjestää.

Vastineraportti (Liite 7.2)

Kaavaehdotus 3 (nähtävillä 17.2. – 17.3.2020)

Viranomaislausunnot

1. Savonlinnan maakuntamuseo

Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon maakuntaliitto

Maakuntaliitto ei katso tarpeelliseksi lausua Vangasjärven alueen, Pertinkujan alueen eikä Anolan asemakaavaehdotuksista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Savon ELY-keskus

Kaavaratkaisun perusteluna on kaupungin poliittinen tahtotila vanhan huonokuntoisen ja tyhjilleen jääneen kaupungintalon purkamisesta ja uuden, kaupunkikuvaltaan korkeatasoisen asuinkerrostalotuotannon, liikerakentamisen sekä palvelurakentamisen toteutumisen mahdollistamisesta sen paikalle.

Nyt nähtävillä olevan kolmannen kaavaehdotuksen osalta ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota erityisesti kaavan vaiheittaiseen toteutumiseen, kulttuuriympäristöä koskeviin valintoihin sekä uudisrakentamisen ohjaukseen.

ELY-keskus on kaavaprosessin alusta lähtien kiinnittänyt huomiota siihen, että suunniteltu rakennusoikeus on melko mittava ja tulee todennäköisesti toteutumaan täysimääräisenä vasta pitkän ajan kuluessa. ELY-keskus toivoo edelleen, että kaupunki kiinnittää huomiota siihen, miten alue säilyy viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta, vaikka kaava toteutuisi vain osittain.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus toteaa, että Pieksämäen kaupungin kaavoitus/maankäyttö ja kaavan laatijat ovat pohtineet kaava-aluetta huolellisesti ja hakeneet eri intressit yhteensovittavia ratkaisuja. Entisen kaupungintalon purkaminen on kiistatta menetys arkkitehtuurihistoriaa ajatellen. Samoin hotelli Savonsolmun avoin tilanne on rakennusperinnön ja laajemminkin kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta harmillinen. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa hotellirakennuksen säilymisen ja tarvittaessa rakennuksen laajentamisen. Ensisijaisen tärkeää olisi tietenkin saada rakennukselle käyttäjä. Savontien rakennuskannan osalta kaavaan on saatu ratkaisu, joka huomioi alueen merkittävän rakennusperinnön ja säilyttää

kaupunkikuvallisesti tärkeän katunäkymän. Vanhemman rakennuskannan osalta rakennusperintöarvot on pääsääntöisesti huomioitu hyvin. Myös arkkitehtonisesti erittäin arvokas Poleeni on osoitettu sr-1 -kaavamääräyksellä. Pieksämäen kaupunki onkin viime aikoina kiitettävällä tavalla paneutunut rakennuksen arkkitehtuurin säilyttämiseen myös huoltokorjauksissa.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole rakennusperinnön ja kaavaratkaisujen osalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttamisen osalta ELY-keskus toivoo kiinnitettävän huomiota kaupunkikuvaan ja siihen, miten alue saadaan säilymään viihtyisänä ja vetovoimaisena niin viheralueen käyttäjien kuin mahdollisten asukkaidenkin kannalta myös niissä vaiheissa, kun kaava on toteutunut vasta osittain.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Osallisten huomautukset

1. Yksityishenkilö

Kyseisen alueen asemakaavamuutoksessa ei ole otettu edelleenkaan huomioon muutosehdotusta

- Suojeluehdotus on muuttunut piilosuojeluksi , rak-1 (liite)
- Rakennusoikeus ja kerroskorkeus
- Lisämaan hankinta/kaavoitus
- Kiinteistön 1092-8 lisärakennuspaikka
- Kiinteistön 1092-9 rakennushanke

Suojelu/Rakennusvelvoitemerkintä rak-1

Kaavasuunnittelussa kiinteistölle 1092-9 on annettu 450 neliötä rakennusoikeutta jos vanhat rakennukset säilytetään. Mutta jos vanha tuhoutuu tai puretaan niin velvoite rak-1 n mukaan on välittömästi rakennettava vastaavanlainen tilalle. Tämä on minusta selkeästi kiristämistä. Ja jos taas uudisrakennus toteutettaisiin nykyisen tilalle niin koko olisi vain 370 neliötä eli menettäisimme 200 neliötä aiemman kaavan antamaa rakennusoikeutta. Olemme ainut kiinteistön omistaja alueella joka menettää rakennusoikeutta ja muille lisätään tai pysyy samana. Mielestäni emme saa tasapuolista kohtelua kaavasuunnittelussa.

Kaavasuunnittelussa olemme hakeneet 1300 neliön ja 4 kerroskorkeuden rakennusoikeutta tuloksetta. Puolestaan menetämme nykyisestä 650 neliön oikeudesta 200 neliötä. Eli haemme edelleen sitä rakennusoikeutta 1300 neliötä ja 4 rakennuskerrosta. tasavertaisuuden vuoksi ja tarpeiden.

Lisämaata olemme useampaan otteensuun halunneet ostaa tai vuokrata mutta asiaa ei oteta käsiteltäväksi. Vedotaan pysäköintialueen pienenemisellä joka taas ei pidä paikkaansa. Kiinteistön 1092-9 rakennuspaikkana näkisin nykyisen kiinteistön paikan. Tontin kulmaan ehdotettu rakennusala ei ole mitenkään sovelias toimivuuden saatikka julkisivun kannalta.

Rakennushanketta halutaan viedä nopeasti eteenpäin. Olemme neuvotelleet paikkakunnalla rakennus ja majoituspalveluja harjoittavan yrityksen kanssa ja he on kiinnostuneet kohteesta siksi kun se sijaitsee lähimpänä niiden nykyistä projektia (100 m) ja mahdollistaa heidän laajentamistarpeen. Arvio tulevaisuudessa 400-500 neliötä.

Kyseinen kaava aiheuttaisi meille taloudesta menetystä jatkossa vuosittain noin 4000-7000 euroa. Jos emme voi purkaa nykyistä epäkäytännöllistä ja energiaa kuluttavaa rakennusta ja korvata sitä uudella. Rasite pitää nykyinen on kohtuuton yksityishenkilölle ja aiheutta suurta taloudellista haittaa.

Rak-1 velvoite tuli meille tietoon vasta kun itse etsimme tontin rakennusmääräykset pdf tiedostosta. Asiasta ei missään vaiheetta palaverissa kaupungin kanssa kerrottu.

Näen että kaava laadittaessa olemme eriarvoisessa asemassa muihin nähden ja olemme tavallaan se osapuoli joka saa epäoikeudenmukaisen kohtelun ja taloudellisen rasitteen jatkossa vuosittain. Jos kaava hyväksytään eassityksen mukaisesti niin se tuo seuraavat ongelmat meille:

- Tontin arvon menetys koska siihen kohdistetaan rasite rak-1 ja menetämme rakennusoikeutta 200 neliötä
- Myynti mahdotonta
- Aiheuttaa taloudellista haittaa 4000-7000 euroa jatkossa vuosittain ja viimeistä eräpäivää ei ole näkyvissä. Koska joudumme pitämään kunnossa epäkäytännölliset tarpeettomat rakennukset

Vastine:

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ko. kiinteistön kehittämisestä on käyty keskusteluja kiinteistön omistajan sekä teknisen lautakunnan kanssa. Keskustelujen jälkeen on päädytty esittämään kaavaehdotuksessa (2.6.2022) kiinteistölle 1092-9 rakennusoikeudeksi 1150 kem². Rakennusoikeus on osoitettu Savontien varteen IV-kerroksiselle asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakennusalalle.

Asemakaavan seurantalomake

Liite 8.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	593 Pieksämäki	Täyttämispvm	23.05.2022
Kaavan nimi	Pertinkujan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.01.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8811	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,8811

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,8810	100,0	30095	0,25	0,0000	-1955
A yhteensä	2,2414	18,9	16290	0,73	-0,1049	1090
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4349	12,1	5505	0,38	-1,3785	-7845
C yhteensä						
K yhteensä	1,1676	9,8	8000	0,69	0,9419	5900
T yhteensä					-0,2234	-1400
V yhteensä	3,9393	33,2	150	0,00	1,5464	150
R yhteensä						
L yhteensä	1,3160	11,1	150	0,01	-0,5775	150
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,7818	15,0			-0,2040	

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	9440	5	6745

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,8810	100,0	30095	0,25	0,0000	-1955
A yhteensä	2,2414	18,9	16290	0,73	-0,1049	1090
ALH					-1,1676	-8000
AOR					-0,1158	-400
AK					-0,4107	-2000
AO	0,1158	5,2	400	0,35	0,1158	400
AL	2,1256	94,8	15890	0,75	1,4734	11090
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4349	12,1	5505	0,38	-1,3785	-7845
Y					-1,0000	-6000
YS					-0,4221	-1700
YY	1,4349	100,0	5505	0,38	0,0436	-145
C yhteensä						
K yhteensä	1,1676	9,8	8000	0,69	0,9419	5900
K					-0,2257	-2100
KL	1,1676	100,0	8000	0,69	1,1676	8000
T yhteensä					-0,2234	-1400
TP					-0,2234	-1400
V yhteensä	3,9393	33,2	150	0,00	1,5464	150
PI					-2,3929	
VP	3,9393	100,0	150	0,00	3,9393	150
R yhteensä						
L yhteensä	1,3160	11,1	150	0,01	-0,5775	150
Kadut	0,3168	24,1			-0,0844	
LV	0,5016	38,1	150	0,03	-0,3531	150
LP	0,4976	37,8			-0,1400	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,7818	15,0			-0,2040	
W	1,7818	100,0			-0,2040	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	9440	5	6745
Asemakaava	7	9440	5	6745
Ei-asekaava				