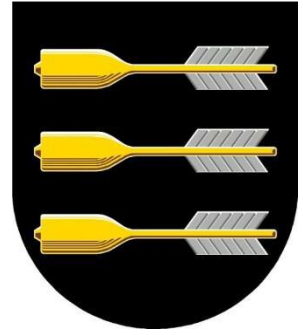


# PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Joroistentien asemakaavan muutos  
Selostus 1.12.2014, tark. 11.2.2015



## **Pieksämäen kaupunki**

Vireilletulo: 13.4.2011

Kaavaluonnos nähtävillä: 1.8–1.9.2014

Kaavaehdotus nähtävillä: 19.12.2014–31.1.2015

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa: 11.2.2015 § 8

Hyväksytty kaupunginhallituksessa: 31.3.2015 § 85

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa: 14.4.2015 § 31

**SWECO**   
Sustainable engineering and design

**SWECO YMPÄRISTÖ OY**

Y-tunnus 0564810-5

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>5</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	6
1.2 Asemakaavakartta .....	6
1.3 Kaavan tarkoitus .....	7
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>7</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	7
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>8</b>
3.1 Alueen yleiskuvaus .....	8
3.2 Luonnonympäristö.....	9
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva .....	9
3.2.2 Pinnanmuodot.....	9
3.2.3 Maaperä, rakennettavuus.....	9
3.2.4 Kasvillisuus .....	9
3.2.5 Eläimistö .....	9
3.2.6 Vesistöt .....	10
3.2.7 Pohjavedet .....	10
3.2.8 Hulevedet.....	10
3.2.9 Luonnonsuojelu.....	12
3.3 Rakennettu ympäristö .....	12
3.3.1 Muinaisjäänökset .....	13
3.4 Yhdyskuntarakenne .....	14
3.4.1 Väestön rakenne ja kehitys .....	15
3.4.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	16
3.4.3 Palvelut.....	16
3.4.4 Virkistys .....	16
3.4.5 Liikenne .....	16
3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto .....	18
3.4.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt, melu, tärinä ja pilaantuneet maat .....	18
3.5 Maanomistus .....	20
3.6 Sosiaalinen ympäristö.....	20
3.7 Suunnittelutilanne .....	21
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	21
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>25</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	25
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	25
4.2.1 Osalliset .....	25
4.2.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen .....	25
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	25
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	25
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.3.1 Alustavat tavoitteet.....	26
4.3.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	26

4.3.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	29
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	30
4.4.1	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	30
<b>5</b>	<b>KAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>30</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	30
5.1.1	Mitoitus.....	31
5.1.2	Korttelialueet .....	31
5.1.3	Viheralueet.....	32
5.1.4	Katu- ja liikennealueet .....	33
5.1.5	Suojelumerkinnot .....	33
5.1.6	Yleiset määräykset .....	34
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	34
5.3	Kaavan vaikutukset.....	34
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	35
5.3.2	Vaikutukset väestöön.....	35
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	35
5.3.4	Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, työttömyyteen .....	37
5.3.5	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	37
5.3.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin.....	37
5.3.7	Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	38
5.3.8	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	38
5.4	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	40
5.5	Suhde maakuntakaavoitukseen.....	42
5.6	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan .....	42
5.7	Nimistö	42
<b>6</b>	<b>KAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>42</b>
6.1	Asemakaavan oikeusvaikutukset.....	42
6.2	Kaavan voimaantulo .....	43
6.3	Toteuttaminen ja ajoitus .....	43

E26347.10	Laatinut / pvm.		Tarkastanut / pvm.		Hyväksynyt / pvm.	
Luonnos	MLUN/MKIR/EKÖN	13.6.2014.	TRYS	13.6.2014.	TRYS	17.6.2014.
Ehdotus	MKIR	11.11.2014.	TRYS	1.12.2014.	TRYS	1.12.2014.
Hyväksymisaineisto	MKIR	15.2.2015	TRYS	15.2.2015	TRYS	15.2.2015

### **Luettelo selostuksen liitteistä**

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Muistio viranomaisneuvottelusta 10.9.2013
LIITE 3	Pienennös asemakaavakartasta, kaavamerkinnot ja – määräykset
LIITE 4	Pienennös osayleiskaavakartasta, kaavamerkinnot ja – määräykset
LIITE 5	Kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheesta saatu palaute ja kaavoittajan vastineet
LIITE 6	Seurantalomake

### **Luettelo kaavan liiteaineistoista**

- Joroistentien asemakaavamuutos, Pieksämäki. Tärinäselvitys, Ramboll 2013
- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll 2014
  - Joroistentien alueen asemakaavamuutoksen liikenteen lisätarkastelu, Ramboll 30.10.2014
- Joroistentien hulevesisuunnitelma 1:2000, Ramboll 2013
- Joroistentien asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2013
- Pieksämäen kaupunki, Strategisen yleiskaavan luontoselvitys, Ramboll 2013
  - Pieksämäen kaupunki, Liito-oravakartoitus, Joroistentien asemakaavan muutos, Ramboll 11.11.2014
- Pieksämäen rakennuskanta, tark. 25.1.2012

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### **Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 2. kaupunginosan kortteleita 6, 12, 28, 30, 70, 71 ja 119, sekä osaa kortteleista 15 ja 118 ja 1010 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 2. kaupunginosan, korttelit 6, 12, 28, 30, 70, 71, 73 ja 119 sekä kortteleiden 15 tontit 15–17, korttelin 118 tontti 5 ja korttelin 1010 tontit 12 ja 13 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

**Kaavan nimi:** Joroistentien asemakaavamuutos

### **Kaavan laatija:**

projektipäällikkö Timo Rysä, puh. 010 241 4000

sähköposti: timo.rysa@sweco.fi

SWECO Ympäristö Oy, Hatanpään valtatie 11, PL 453, 33101 Tampere

**Työnumero:** E26347

### **Yhteyshenkilöt:**

kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223

sähköposti: pekka.hakkinen(at)pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597

sähköposti: anssi.tarkiainen(at)pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

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

faksinumero (015) 7883 631

**Kaavan vireilletulo:** 13.4.2011

**Hyväksytty teknisessä lautakunnassa:** 11.2.2015 § 8

**Hyväksytty kaupunginhallituksessa:** 31.3.2015 § 85

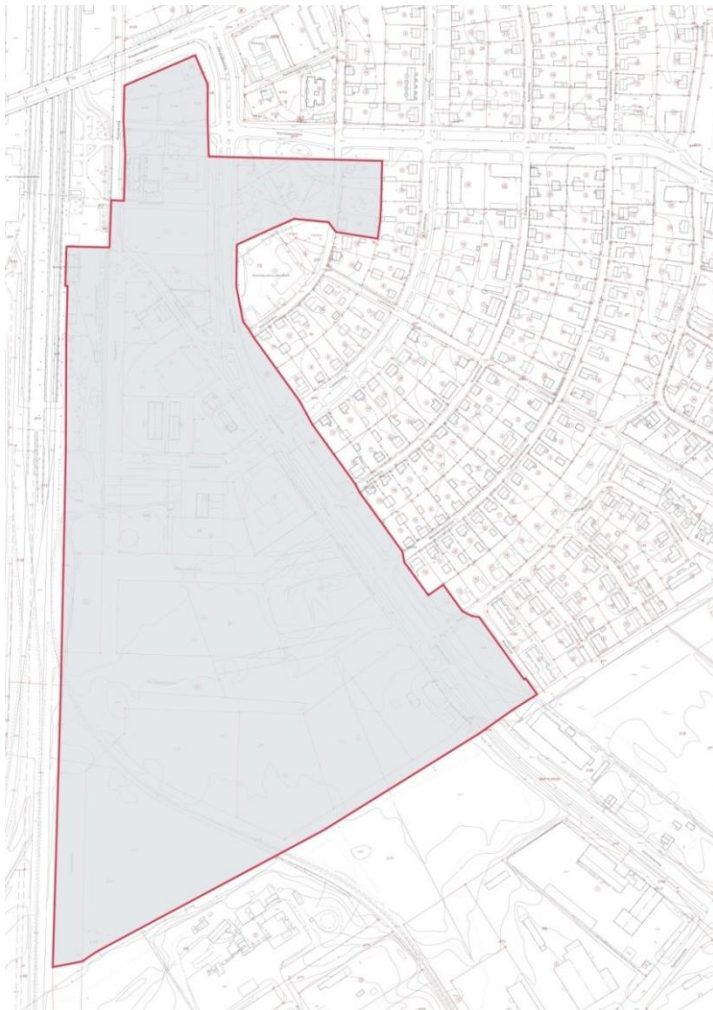
**Hyväksytty kaupunginvaltuustossa:** 14.4.2015 § 31

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaan, rautatieaseman itäpuolelle. Suunnittelualue käsittää korttelit 6, 12, 28, 30, 70, 71 ja 119 sekä osan kortteleista 15 ja 118 ja 1010 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen keskustassa, rautatieaseman itäpuolella. Alue rajautuu lännestä rautatiealueeseen, idästä Kontiupuiston omakotialueeseen sekä etelässä Teollisuuskylään. Alueen läpi kulkee Joroistentie (yhdystie 4532). Muutamien omakotitalojen lisäksi alueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia, huonekalumyymälä ja Jehovan todistajien valtakunnansali. Valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä alueella edustavat Kontiupuiston omakotialue sekä Pieksämäen rautatieläis ympäristö, johon kuuluvat alueella sijaitsevat vanha sirpalesuoja ja vanha asemarakennus.

Kaava-alueen pinta-ala on 27,29 hehtaaria.



Kuva: Kaava-alueen rajaus

## 1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 1.12.2014 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa.

LIITE 3

Pienennös asemakaavakartasta, kaavamerkinnot ja – määräykset

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa tilaa vievän erikoiskaupan ja teollisuuden alueita kaavan eteläosaan ja asumisen täydennysalueita kaavan pohjoisosaan. Jehovan todistajien valtakunnansalin yhteyteen osoitetaan laajenemisalueita pysäköintiä varten. Kaavassa huomioidaan osayleiskaavassa osoitetut uudet tieyhteydet, radan ylittävä silta, rautatietarpeet sekä kevyen liikenteen verkoston täydennystarpeet.

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Pieksämäen radan itäpuolisen osan kaupunkikuvaa ja toimintoja. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan rautatieaseman ympäristön kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitalin ympäristön asemakaavan muutos 2012 sekä keskustan eteläosien osayleiskaava työ 2012. Tavoitteena on suunnitella liikenteen, viihtyisyyden ja toimintojen kannalta hyvää kaupunkiympäristöä, joka palvelee sekä asumista, liike-elämää että virkistyskäyttöä.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Pieksämäen rautatieläis ympäristöt (RKY 2009) sijoittuvat osittain suunnittelualueelle. Myös valtakunnallisesti arvokas Kontiupuiston jälleenrakennuskauden pientaloalue kuuluu suunnittelualueen vaikutuspiiriin. Yhtenä kaavatyön keskeisenä tarkoituksena onkin turvata rakennusperintöön liittyvien arvojen säilyminen sekä uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Lisäksi kaavassa turvataan aikaisemmin suojeltaviksi esitetyt rakennukset. Kulttuuriperinnön vaalimisen lisäksi kaavatyön laadullisia tavoitteita ovat kaupunkirakenteen eheyttäminen korkeatasoisella arkkitehtuurilla, sekä elinympäristön viihtyisyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden parantaminen. Rakennetun ympäristön ohella tunnistetaan ja turvataan suunnittelualueelta löytyvien luontoarvojen säilyminen.

Liikenne ratkaisut ovat tärkeä osa kaavoitusta. Kaavassa huomioidaan osayleiskaavassa osoitetut liikenne yhteydet ja tarpeet. Lisäksi tutkitaan liikenneympyrän sijoittamista Joroistentien ja osayleiskaavassa esitettyyn Tallikankaan sillalle johtavan tien risteykseen.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavatyö käynnistyi Pieksämäen kaupungin teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2013 § 55
- Pieksämäen kaupunki on tehnyt viranhaltijapäätöksen 12.6.2013 asemakaavan laatimisesta Pieksämäen keskustaan rautatien itäiselle puolelle Sweco Ympäristö Oy:n (31.1.2014 asti Airix Ympäristö Oy:n) toimesta.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle panon yhteydessä 25.10.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 25.10.2013 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi) kohdassa Ajankohtaista.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§, MRA 26§) järjestettiin 10.9.2013.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 1.8.2014–1.9.2014 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Yleisötilaisuus
- Tekninen lautakunta
- Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRL 65§, MRA 27§)
- Viranomaisneuvottelu (MRL 66§, MRA 26§)

- Hyväksytty teknisessä lautakunnassa:
- Hyväksytty kaupunginhallituksessa:
- Hyväksytty kaupunginvaltuustossa:

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Pieksämäen ydinkeskustassa ja sen reunalla, rautatieaseman tuntumassa. Pohjois- ja itäpuolelta alue rajautuu Kontiopuiston jälleenrakennuskauden pientaloalueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Etelässä aluetta rajaa Teollisuuskylän teollisuusalue. Ratapiha liittyy osittain asemakaava-alueeseen, lännessä rautatiet muodostavat suunnittelualueen rajan. Asemakaava-alueen keskeltä kulkee Joroistentie (yhdistie 4532).

Pieksämäen kaupunki on rakentunut vahvasti rautatieyhteyksien vuoksi. Pieksämäki kehittyi vuosien 1889–1940 aikana yhdeksi maamme tärkeimmistä risteysasemista. Rautatieaseman seutu toimiikin Pieksämäen ydinkeskustan, Keskuskadun muodostaman akselin toisena päätteenä. Suunnittelualue muodostaa sektorimaisen osion rautateiden ja Kontiopuiston viuhkamaisen kaupunkirakenteen väliin. Sijainniltaan ja yhteyksiltään se on olennainen osa Pieksämäen keskusta-aluetta.

Alueen rakennuskanta on moninaista, alue koostuu omakotitaloista, kerrostalosta, teollisuus- ja varastorakennuksista sekä Jehovan todistajien valtakunnansalista. Lisäksi osana Pieksämäen rautatieläisympäristön valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä alueella sijaitsee vanha asemarakennus ja sirpalesuoja (RKY 2009). Vanha asemarakennus on 1880-luvulta ja siinä toimii Savon radan museo. Joroistentien pohjoisosassa, tienvarressa on Herttuantalo, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Asemakaava-alueen eteläosat ovat tällä hetkellä pääasiassa rakentamatonta metsäaluetta.



Kuva: Vanha asemarakennus rajaa suunnittelualueetta luoteisnurkassa. Puinen asemarakennus on 1880-luvun lopulta ja siinä toimii Savon radan museo. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Pieksämäen rautatieläisympäristöä (RKY 2009).



## **3.2 Luonnonympäristö**

### **3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva**

Suomalaisessa maisematarkasteluissa käytetyssä maisemamaakuntajaottelussa Pieksämäki kuuluu Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja sen osa-alueeseen Savonselän seutuun. Perusluonteeltaan luonnonmaisema on metsäinen ja soinen. Selkiön harjanne suunnittelualueen lounaispuolella muodostaa kohokohdan suurmaisemassa. Etelämpänä, Mikkelin tien varrella avautuu komeita, avoimia suonäkymiä.

Lähimaisemassa voimakkain elementti on rautatien ja ratapihan muodostama rajapinta, joka sijoittuu suunnittelualueen itäreunaan. Osittain ratapihan ja alueen teollisuusrakennusten ympäristö on pusikoitunut ja luo maisemaan hoitamattomuuden tunnelman. Alueen yli sadan vuoden historia merkittävänä raideliikenteen risteysasemana luo kuitenkin maisemaan kerroksellisuutta. Radan länsipuolelta näkyvän keskustan silhuetin kiinnekohtana toimivat viljasiilot, jotka nousevat korkeutensa vuoksi hyvin esiin tasaisessa maisemassa.

### **3.2.2 Pinnanmuodot**

Alue on pääpiirteittäin erittäin tasainen viettäen yleispiirteittäisesti etelästä ja lännestä pohjoisen ja idän suuntaan. Korkeimmillaan maanpinta on alueen eteläreunalla tasolla n. +124.00. Alueen yleistaso on n. tasolla +121.0...+122.00. Alimmillaan maanpinta on suunnittelualueen pohjoisosassa tasolla +119,98.

### **3.2.3 Maaperä, rakennettavuus**

Alueen maaperä on pääosin saraturvetta (Ct). Alueen keskellä on kalliopaljastuma. Maaperä koostuu lisäksi pienissä määrin hiekasta, moreenista sekä kartoittamattomasta maasta.

### **3.2.4 Kasvillisuus**

Pieksämäki kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Vedenjakaja-alueelle tyypillisesti maaperä on karua, minkä seurauksena myös kasvillisuus on niukkalajista. Metsät ovat pääosin mustikkatyyppin kuusikoita ja puolukkatyyppin männiköitä sekä intensiivisestä metsätaloustoiminnasta johtuen eri-ikäisiä taimikoita ja sekametsiä

### **3.2.5 Eläimistö**

Alueen keskiosassa on tehty kolme lepakkohavaintoa elokuussa 2013. Alue ei kuitenkaan ole lepakoiden kannalta merkittävä, koska selviä saalistus-alueita ei havaittu. Alueella sijaitseva bunkkeri saattaa tarjota lepakoille sopivan päiväpiilon ja/tai talvehtimispaikan.

Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 2013 strategisen yleiskaavan yhteydessä ja liito-oravakartoitus marraskuussa 2014. Liito-oravalle soveltuvia alueita havaittiin kaksi, isovarpurämeen ja joutumaan välinen pieni kuusikko sekä Kontiopiiston ja Joroistentien rajaaman tontin haavikko. Haavikko soveltuisi lähinnä liito-oravan ruokailua varten, eikä haavoissa havaittu pesimäkoloja. Vuonna 2014 kuusissa havaittiin yksi risupesä, mutta kuusten alta ei tehty papanahavaintoja.<sup>1</sup> Vaikka liito-orava periaatteessa pystyy käyttämään aluetta liikkumiseen,

<sup>1</sup> Pieksämäen kaupunki, Strategisen yleiskaavan luontoselvitys, Ramboll 2013

Pieksämäen kaupunki, liito-oravakartoitus Joroistentien asemakaavamuutos, Ramboll 2014

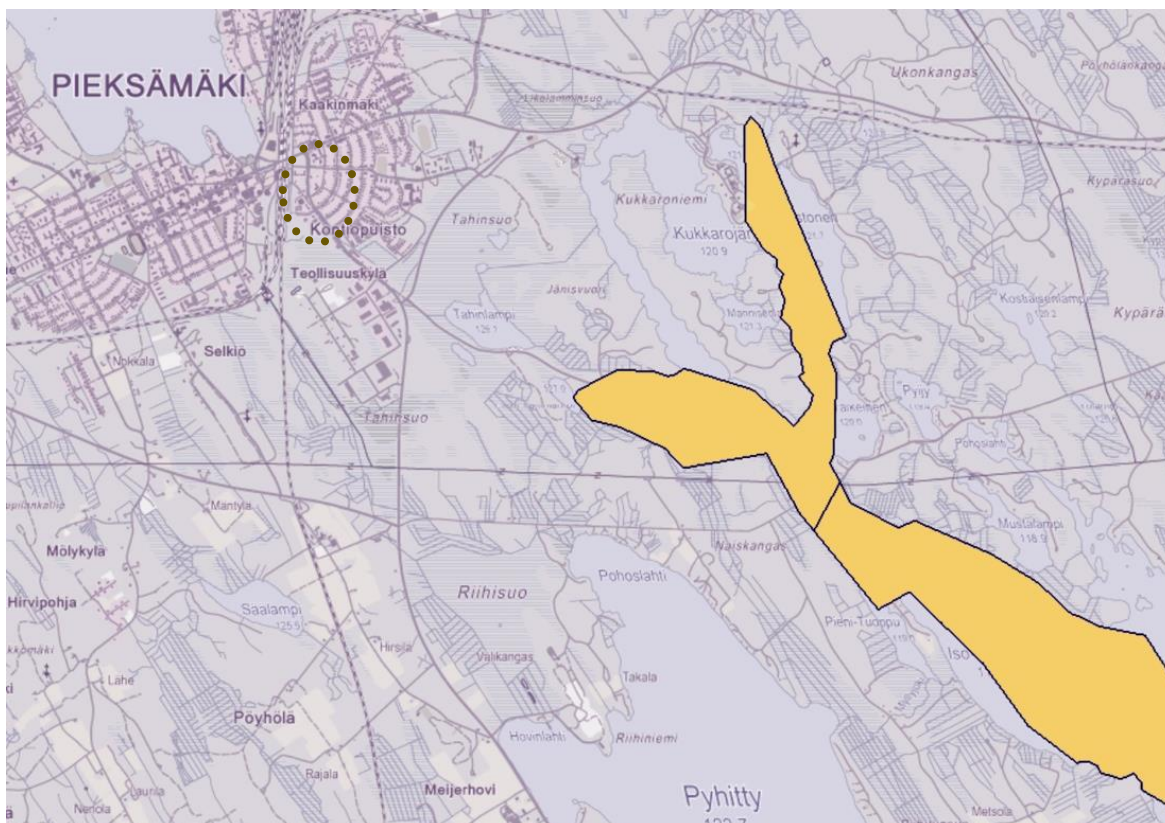
liikkuminen alueella on epätodennäköistä, koska suunnittelualueen läheisyydessä ei ole tunnettuja liito-oravan elinympäristöjä ja lähiympäristö on pitkälti ihmisen muokkaamaa, eivätkä haavikko ja kuusikko ole yksinään tarpeeksi suuria liito-oravan reviiriä.

### 3.2.6 Vesistöt

Pieksämäki sijaitsee Savonselän vedenjakaja-alueella. Pääosa kaupungin vesistä laskee Pieksjärven kautta Rautalammin reitille Kymijoen vesistöön. Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee suunnittelualueelta noin 2 km kaakkoon. Puutarhatien teollisuusalueen osa-alueelta virtaa hulevesiä pohjoiseen kohti Pieksjärveä. Pohjoiseen virtaavat hulevedet alittavat Jyväskylän radan yhdessä rummussa ja virtaavat kaupungin läpi avo-ojarummuissa 2-3 eri reittiä. Itään vedet virtaavat Mikkelintien alitse kahdesta rummusta. Pohjaveden pinta on lähes maanpinnan tasossa.

### 3.2.7 Pohjavedet

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee suunnittelualueelta noin 2 km kaakkoon.<sup>2</sup>



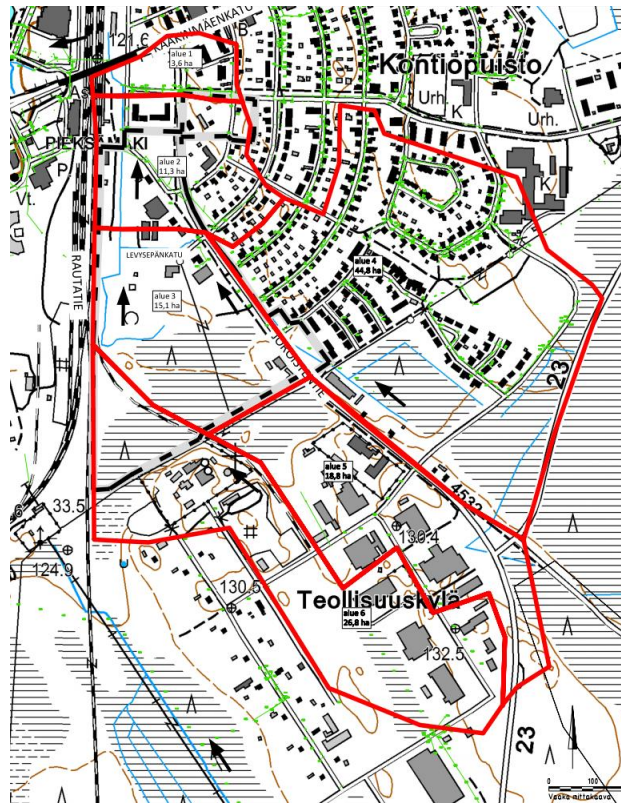
Kuva: Karttaan on merkitty läheisin pohjavesialue oranssilla ja suunnittelualueen likimääräinen sijainti pisteiviivalla. (Paikkatietoikkuna, 2013)

### 3.2.8 Hulevedet

Alueen hulevesitilanteesta on laadittu Rambollin toimesta hulevesiselvitys (2013). Kaava-alueella pääosa muutoksista tapahtuu nykyisellä metsämaalla. Päälystettyjen pintojen lisääntyminen kasvattaa muodostuvien hulevesien määrää ja vaikuttaa huonontavasti hulevesien laatuun.

<sup>2</sup> Hertta-tietokanta (aineiston ottamispäivä 29.4.2011)

Hulevesien hallitsemiseksi ehdotetaan selvityksessä toimenpiteitä sekä tonttikohtaisesti että yleisillä alueilla.



*Päävedenjakajat on esitetty kuvassa punaisella.*

Hulevesien hallitsemiseksi ehdotetaan uusilla tonteilla käytettävän kiinteistökohtaista viivytystä. Kiinteistöjen hulevedet johdetaan tällöin hulevesiverkostoon hulevesiä viivyttävien tai pidättävien rakenteiden kautta.

Yleisillä alueilla toteutettavan viivytyksen mitoituksessa huomioitiin selvityksessä kiinteistökohtainen viivytysveloite.

Alueella 2 (suunnittelualueen pohjoisosan asuinkorttelit) tapahtuvan rakentamisen vuoksi tulee hulevesiä viivyttää yhteensä noin 200 m<sup>3</sup>. Kiinteistökohtainen viivytys huomioiden yleisillä alueilla viivyttäväksi jää noin 150 m<sup>3</sup>, joka vastaa 150 m<sup>2</sup> aluetta, kun maksimi vesisyvyys on yksi metri.

Alueella 3 (suunnittelualueen eteläosan teollisuustontit) tapahtuvan rakentamisen johdosta, tulee hulevesiä viivyttää yhteensä noin 1700 m<sup>3</sup>. Kiinteistökohtainen viivytys huomioiden yleisillä alueilla viivyttäväksi jää noin 1200 m<sup>3</sup>, joka esitetään hallittavaksi avouomissa sekä viivytyspainanteella. Puusepänkadun ja Hitsaajankadun varteen sekä niiden välille on esitetty avouomaosuuksia, joiden viivytyskapasiteetti yhteensä on noin 250 m<sup>3</sup>. Loput noin 950 m<sup>3</sup> tulee viivyttää nykyisen sirpalesuojan pohjoispuolelle esitettyssä viivytyspainanteessa. Suunnitelmassa on myös esitetty alueille tulvareitit.

Yleisten alueiden viivytystarvetta voidaan pienentää esimerkiksi lisäämällä viivytysvelvollisuutta korttelialueilla ja/tai vähentämällä vettä läpäisemättömän pinnan alaa. Jatkosuunnittelussa on huomioitava alueen geotekniikka, maanalaiset johtolinjat, mahdollisen uuden sillan maatuet, tulvareitit ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Pieksämäki, Joroistentien asemakaava-alue, hulevesiselvitys, Ramboll, marraskuu 2013

### 3.2.9 Luonnonsuojelu

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

### 3.3 Rakennettu ympäristö

Pieksämäestä kehittyi 1880-luvulta lähtien yksi maan merkittävimmistä rautatieliikenteen risteysasemista. Rautatien ympäristöllä on ollut vahva rooli Pieksämäen identiteetin luojana, sillä kaupunki on rakentunut rautateiden risteyskohtaan. Pieksämäen rautatieläisympäristöt ovat valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (*Pieksämäen rautatieläisympäristöt, RKY 2009*). Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee kaksi rakennusta, jotka kuuluvat tähän kokonaisuuteen: vanha asemarakennus vuodelta 1889 sekä sirpalesuoja 1940-luvulta.



KUVAT: Vasemmalla vanha asemarakennus ja oikealla sirpalesuoja.

Ensimmäinen Pieksämäen kautta kulkenut rautatielinja oli Savon rata vuodelta 1889. Asemarakennus on ainut alueella tältä aikakaudelta säilynyt rakennus ja siinä on toiminut Savon radan museo vuodesta 1989. Vanha asemarakennus on rakennettu Oulun radan IV-luokan tyyppiinrakennus n:o 2:n mukaan ja sitä on laajennettu vuonna 1902 yhdellä ikkuna-akselilla. Pieksämäen asema korotettiin III luokkaan 1914 ja II luokkaan 1918. Vanha sirpalesuoja on rakennettu toisen maailmansodan aikaan. Puolipallon muotoista rakennusta on korjattu 1960- ja 1980-luvuilla ja se on muutettu väestösuojatarkoitukseen.<sup>4,5</sup>

Asemakaava-alue rajautuu Kontiopusiston omakotialueeseen, joka on myös valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kontiopusiston omakotialue on rakennettu Otto- Iivari Meurmanin laatiman asemakaavan (1937) pohjalta. Alueella on satakunta puista 1 ½-kerroksista omakotitaloa ja se on edustava kokonaisuus jälleenrakennuskauden pientalorakentamisesta, jossa on hyödynnetty Suomen arkkitehtiliiton jälleenrakennustoimiston tyyppiinrakennuksia.<sup>6</sup>

Suunnittelualueella, Joroistentien varrella sijaitsee Herttuan talo, joka on inventoitu Etelä-Savon kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet – rekisteriin (30.11.1992). Taitekattoinen, vuorattu

<sup>4</sup> RKY, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Pieksämäen rautatieläisympäristöt, 2009

<sup>5</sup> Kulttuuriympäristö ja rakennusperintöselvitys 7.10.2008, Insinööritoimisto LIIDEA Oy, tarkistettu 5.7.2011 AIRIX Ympäristö Oy

<sup>6</sup> RKY, Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, Kontiopusiston omakotialue, 2009

hirsirakennus on rakennettu 1900-luvun alussa. Se sitoutuu osaksi Kontiipuiston ympäristöä, vaikka ei kulttuuriympäristöön kuulukaan. Kohde on rakennushistoriallisesti arvokas.



KUVA: Herttuantalo. Taitekattoinen, kaksikerroksinen rakennus on 1900-luvun alusta.



KUVAT: Vasemmalla suunnittelualueen teollisuusrakennuksia ja oikealla Jehovan todistajien seurakuntarakennus.

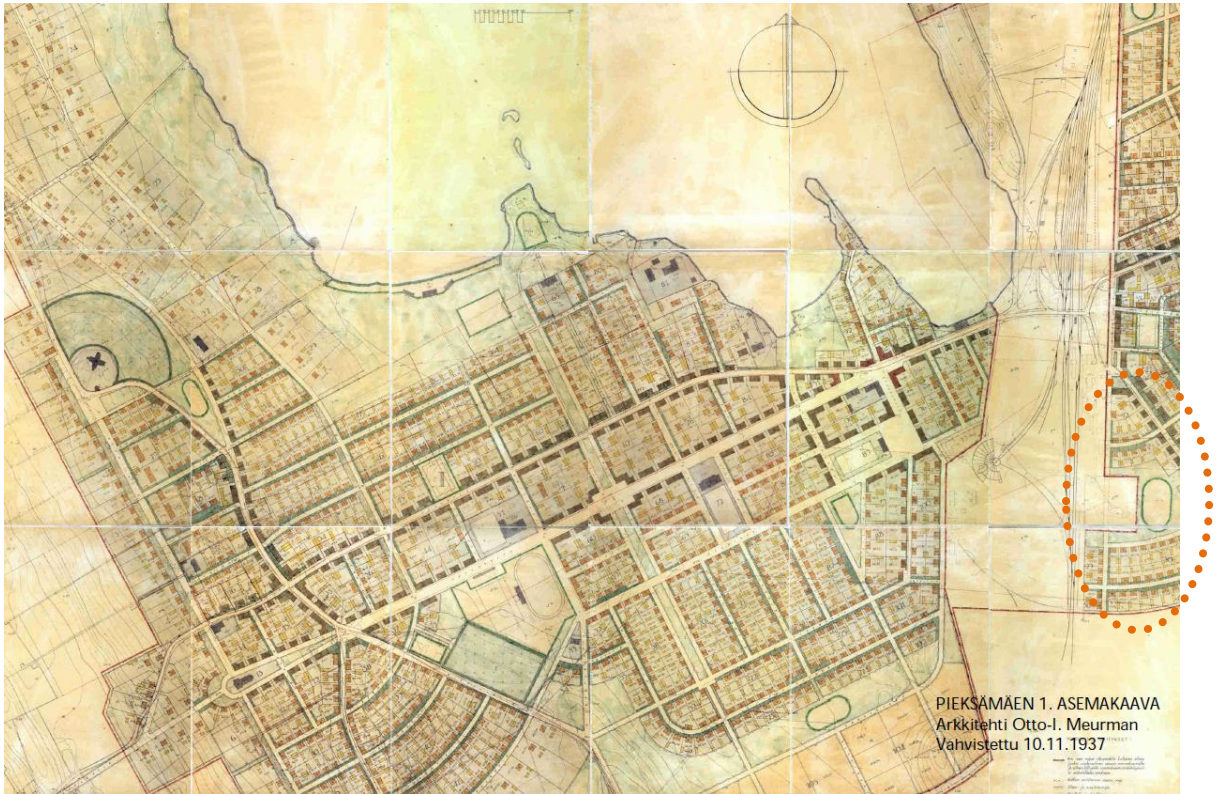
Alueella sijaitsee myös teollisuus- ja varastorakennuksia Levysepänsäädän varrella. Teollisuusalue on näkyvä myös Joroistentien suuntaan. Suunnittelualueella on joitakin pien- ja kerrostaloja. Hansantien varrella sijaitsee yksikerroksinen, tasakattoinen liikerakennus ja sitä vastapäätä taitekattoinen, tiilipintainen seurakuntarakennus.

### 3.3.1 Muinaisjännökset

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

### 3.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Pieksämäen rautatien aseman ympäristöä, joka muodostaa toisen päättien keskusta-akselille. Ydinkeskusta ja sen keskeisin osa, Keskuskatu, on rakentunut Otto I. Meurmanin vuonna 1937 hyväksytyn asemakaavan pohjalta. Suunnittelualueita itäpuolella rajaava Kontiupuiston omakotialue on myös osa Meurmanin kaavaa. Sektorin omainen suunnittelualue jatkaa Kontiupuiston viuhkamaista kaupunkirakennetta. Pohjoisessa aluetta rajaavat rautatieasema sekä Kaakinmäenkatu ja Kontiupuisto, etelässä alue rajautuu Teollisuuskylän teollisuusalueeseen.



*KUVA: Ote Pieksämäen 1. asemakaavasta, Otto I. Meurman, vahvistettu 10.11.1937. Kaavakartasta on hyvin luettavissa Keskuskadun muodostama akseli, jonka toisena päätteenä on rautatien ylittävä silta. Meurmanin kaavassa osalle suunnittelualueita (likimääräinen sijainti kartalla on merkitty pistekatkoviivalla) on osoitettu asumista.*

Asemakaava-alueen pääkatuna toimii Joroistentie, jonka yhteydessä on myös kevyen liikenteen väylä. Alueen sisäistä liikennettä palvelevat Levysepänkatu, Hansantie, Ratakatu ja Kontiupuisto. Alueen eteläosassa on Teollisuuskylään johtava vanha ratapohja. Liikennettä on kuvattu tarkemmin erillisessä liikenne-selvityksessä, joka on kaavan liiteaineistossa.

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.



*Pieksämäen pohjakartta vuosilta 1931–1933. Karttaan on merkitty viitteellisesti suunnittelualue.*

### 3.4.1 Väestön rakenne ja kehitys

Vuoden 2012 lopulla Pieksämäen kaupungissa asui 19 407 asukasta. Väkiluku laski edellisestä vuodesta noin 1,5 %. Tilastokeskuksen laatiman väestöennusteen mukaan Pieksämäen seudun asukasluku laskee myös tulevaisuudessa. Vuoteen 2020 mennessä asukasluvun ennustetaan laskevan noin 909 asukkaalla (- 5 %) ja vuoteen 2025 mennessä noin 1325 asukkaalla (-7 % vuoden 2012 tilanteesta).<sup>7,8</sup>

Toissijaisella vaikutusalueella, eli niin sanotulla lähimarkkina-alueella, asui vuonna 2010 noin 144 451 asukasta (pl.Pieksämäki). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan alueen väestömäärä on vuonna 2030 noin 141 100 asukasta (- 2 %). Laajimmalla vaikutusalueella, eli niin sanotulla

<sup>7</sup> Tilastokeskus, kuntien avainluvut, Pieksämäki, 2013.

<sup>8</sup> Kuntaliitto, kunnat.net, Pieksämäki, 2013

markkina-alueen reunalla, asui vuonna 2010 noin 357 300 asukasta. Alueen väestömäärä kasvaa vuoteen 2030 mennessä 6 %.<sup>9</sup>

Asemakaava-alueella on joitakin pien- ja kerrostaloja, suunnittelualueella on pääsääntöisesti muita kuin asumistoimintoja.

### 3.4.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava-alueella on seuraavia työpaikkoja ja elinkeinoja:

- Savon radan museo
- Huonekaluliike Stemma
- Autosähköasennuspalvelu Teuvo Ikonen
- Skanska asfaltti
- Sähkö Savo Oy
- Taiston autotarvike

### 3.4.3 Palvelut

#### Julkiset palvelut

Asemakaava-alueella on Jehovan todistajien valtakunnansali. Kontiupuiston päiväkotij sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Muutoin alue tukeutuu Pieksämäen keskustan palveluihin.

#### Kaupalliset palvelut

Asemakaava-alueella ei sijaitse kaupallisia palveluja huonekalukauppaa lukuun ottamatta. Pieksämäen ydinkeskustan kaupalliset palvelut sijaitsevat radan toisella puolella. Radan toiselle puolelle on laadittu ns. Vanhan Varikkoalueen asemakaavamuutos, joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän sijoittamisen alueelle.

Asemakaavoitettava alue on Pieksämäen eteläisten keskusta-alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.2.2012.) osoitettu alueeksi, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätilaa. Osayleiskaavan yhteydessä alueelle laadittiin kaupallinen selvitys, joka on asemakaavan liiteaineistossa. Selvitystä on päivitetty Vanhan varikkoalueen asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2012.

### 3.4.4 Virkistys

Suunnittelualueen eteläosassa on rakentumatonta metsäaluetta, muilta osin alueen vehreys on tyyppillistä, lähinnä puistomaisista kaistaleista koostuvaa kaupunkiluontoa. Alueen virkistyskäyttö tukeutuu Savon radan museon kulttuuripalveluihin sekä ympäröivien alueiden sekä erityisesti Pieksämäen keskustan tarjoamiin virkistysmahdollisuuksiin. Kontiupuiston alueella, noin kilometrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Kontiupuiston kenttä sekä liikuntahalli ja Kisakontion kenttä.

### 3.4.5 Liikenne

Aluetta halkoo Joroistentie (yhdistie 4532), jonka varrella kulkee myös kevyen liikenteen väylä. Joroistentieltä on pääsy valtatielle 23. Joroistentie toimii kokoojakatuna ja palvelee alueen sisäisiä yhteyksiä sekä yhteyksiä päätieverkkoon. Joroistentie yhdistyy pohjoisessa Kaakinmäenkatuun,

---

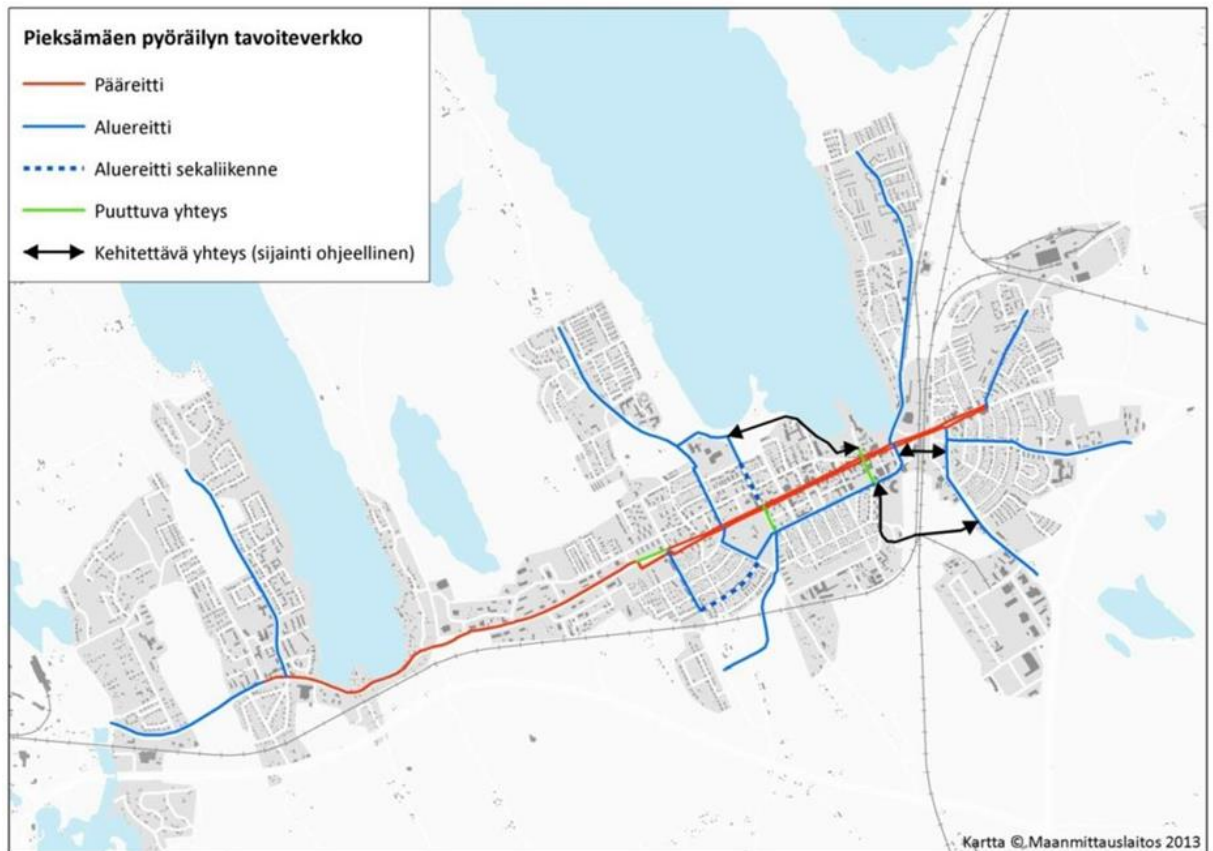
<sup>9</sup> (Tilastokeskus 2011, PX-Web/ Väestö) Liidea Oy:n kaupallinen selvitys 2011



joka muuttuu rautatien länsipuolella Keskuskaduksi. Etelässä Joroistentie jatkuu Mikkelintienä (kantatie 72).

Muita kaava-alueella sijaitsevia katuja ovat Ratakatu, Levysepänkatu, Rekitie, Harjukatu ja Hansantie. Aiemmissa asemakaavoissa osoitetut Hitsaajankatu ja Puusepänkatu eivät ole toteutuneet. Rautatieaseman kohdalla on kevyen liikenteen alikulku. Eteläisten osien osayleiskaavassa on Levysepänkadun päähän osoitettu uusi alikukuyhteys kevyelle liikenteelle. Toistaiseksi toteutumattoman Puusepänkadun päätteeksi on osayleiskaavassa osoitettu radan ylittävä kevyenliikenteen silta.

Kevyelle liikenteelle rautatie muodostaa suuren estevaikutuksen. Kaakinmäenkadun-Keskuskadun välinen silta on pyöräliikenteen ainoa rautatien ylittävä yhteys. Keskuskatu toimii myös pyöräilyn tavoiteverkon pääreitillä. Joroistentie on osoitettu tavoiteverkon aluereittinä, joka välittää asuinalueen liikennettä keskustaan.



Pyöräilyn tavoiteverkko (Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll 2014)

Merkittävin liikenteellinen muutoskohde suunnittelualueella on Kangaskadun ja Joroistentien välille suunniteltu siltayhteys, jota on tarkasteltu Pieksämäen liikenneverkkoselvityksessä. Selvityksessä sillan ja tieyhteyden suuntaa antavassa luonnossuunnittelussa on huomioitu ajantasakaavan tilavarauus, joka sijoittuu rakentamattomien korttelialueiden väliin. Tilanvaraustarve uudelle sillalle tutkittiin pohjakartan korkeuskäyrien perusteella. Siltakantaa on mahdollista lyhentää vaihtamalla LP-alueen sijaintia ja siirtämällä Hitsaajankatua radan suuntaan. Liittymä Joroistentielle on ajantasakaavassa suunniteltu nykyisten Rekitien ja Metsämiehintien liittymien väliin, mutta tässä tilanvaraustarkastelussa on Puusepänkadun liittymä linjattu Rekitien liittymän kohdalle, sillä Rekitie on päätyvä katu ja Kontionpuiston läpi kulkuliikenne ei näin ollen

lisäänny yhtä paljon kuin jos liittymä sijoitetaan Metsämiehentien liittymän yhteyteen.<sup>10</sup> Siltayhteys täydentää kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä varsinkin kauppakeskuksen rakennettua.

### 3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

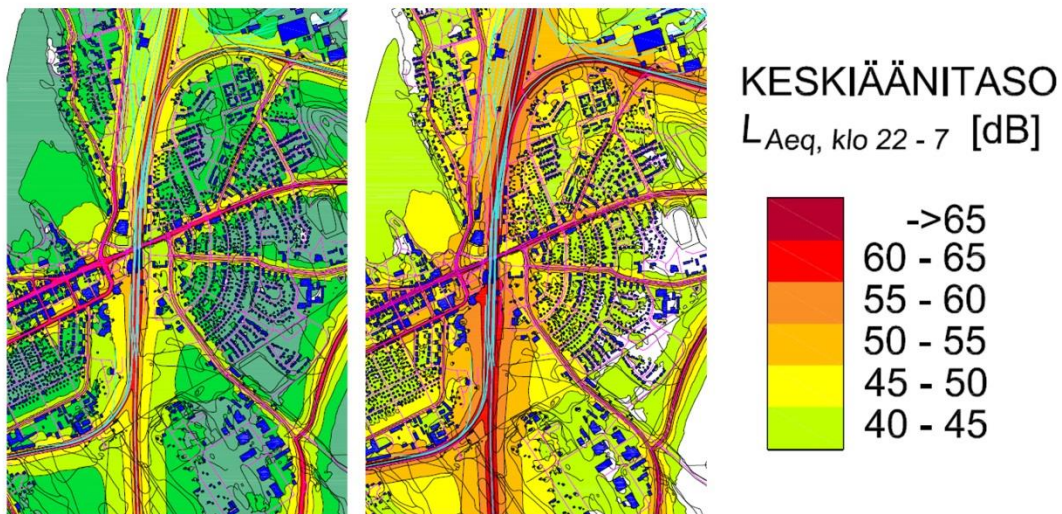
Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueella kulkee jo kaukolämpöverkko, joten rakennettavat kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

### 3.4.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt, melu, värinä ja pilaantuneet maat

Melua alueelle aiheuttavat liikenne ja teolliset toiminnot. Alue sijaitsee rautatien vierellä. Suunnittelualueen merkittävin melun lähde on liikenne. Pääväylät Valtatie 23, Joroistentie sekä Keskuskatu ovat tärkeimmät tieliikennemelulähteet. Alueella on myös jonkin verran teollisuusmelua.

Rautatie aiheuttaa värinää. Värinälle ei ole määritetty ohje- tai yleisesti hyväksytyjä raja-arvoja, joka vaikeuttaa värinän huomioimista kaavoituksessa ja rakentamisessa. Rautatieliikenteen aiheuttama värinä on harvoin niin voimakasta, että se yksin aiheuttaa rakennuksille välitöntä vaurioitumisriskiä.

#### 3.4.7.1 Melu



KUVAT: Keskimelutaso päivällä (vasemmalla) ja yöllä (oikealla). (FCG, 2010)

Päivällä ohjearvon mukainen 55 dB:n melualue yltää vilkkaimmista radoista noin 70 m etäisyydelle ja vilkkaimmilta valtateiltä noin 100 m etäisyydelle. Muualla melualue jää edellä mainittuja etäisyyksiä suppeammiksi. Melutilanne keskustassa rajoittuu pääasiassa katujen välittömään läheisyyteen. Melutilannetta voidaan pitää kokonaisuutena hyvänä.

Yöaikaan ohjearvon mukainen 50 dB:n melualue teiden osalta jää suppeammaksi kuin päiväajan 55 dB:n melualue. Eli alueet, joilla päiväaikaan tiemelun ohjearvo 55 dB ei ylity, ei ylity myöskään yöajan ohjearvo 50 dB. Ratojen yöajan mukaisen ohjearvo 50 dB:n melualue on suurempi kuin päiväajan ohjearvon mukainen 55 dB:n melualue. Tämä johtuu siitä, että yöaikaan kulkee

<sup>10</sup> Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll 2014

huomattavasti runsaammin pitkiä tavarajunia, jotka tuottavat huomattavasti enemmän melua kuin henkilöjunat. Yöajan 50 dB:n melualueet ovat vilkkaimmilla radoilla noin 150 m.

Ennustetilanteessa (Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG 2010) yleisten teiden liikennemäärien arvioidaan vähenevän vuoteen 20130 mennessä, joten myös melualueiden odotetaan pienenevän. Suunnittelualueen liikennemäärät tulevat kuitenkin kasvamaan uuden sillan ja muuttuvan maankäytön myötä noin 3000 matkalla/vuorokausi. Rautatieliikenteen sen sijaan odotetaan lisääntyvän hiukan vuoteen 2030 mennessä. Muutokset melualueiden laajuudessa nyky- ja ennustetilanteen välillä ovat kuitenkin erittäin vähäisiä.<sup>11</sup>

#### 3.4.7.2 *Tärinä*

Ramboll Finland Oy on syksyllä 2013 tehnyt selvityksen (Joroistentien asemakaavamuutos, Pieksämäki. Tärinäselvitys) rautatieliikenteen aiheuttamista tärinähaitoista ja arvioinut mahdollisesti tarvittavia suojaustoimenpiteitä asemakaava-alueella. Alueelle suoritettiin tärinäriskikartoitus noudattaen soveltuvien osin VTT:n ohjeita "Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa" ja "Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista".

Kaava-alueen kautta kulkee sekä henkilö- että tavaraliikennettä ja liikenne on ympärivuorokautista. Junien nopeudet ovat suhteellisen alhaiset, koska suunnittelualue sijaitsee aivan Pieksämäen aseman vieressä, jossa junien nopeus saa olla enintään 90 km/h.

Merkittävin tärinän leviämiseen vaikuttava tekijä on liikenteen lisäksi maapohjan ominaisuudet. Tärinän leviämiseen vaikuttaa oleellisesti myös maapohjasuhteet rata- ja tiealueen ulkopuolella ja erityisesti rakennusten perustamisalueella.

Rakennuksen rakenteilla on merkittävä vaikutus rakennuksessa koettavaan tärinään. Riittämättömästi jäykistetyillä, puurunkoisilla ja kaksikerroksisilla rakennuksilla tärinä voi aikaansaada rakennuksen värähtelyä vaakasuuntaan. Jännemitoiltaan pitkät ja joustavat lattiarakenteet vahvistavat vastaavasti pystysuuntaista värähtelyä resonoidessaan.

Selvityksen perusteella junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisen häiriöksi kokemalle tärinälle 6-kerroksisessa asuinrakennuksessa alle 35 m etäisyydellä radasta. Lähimmät asuinkerrostalot on suunniteltu kaavoitettavaksi noin 75 m etäisyydelle radasta, jolloin värähtelyluokan C raja-arvo ei ylity suunnitelluissa asuinrakennuksissa. Liikerakennuksien osalta värähtelyluokka C täyttyy 15-35 m etäisyydellä radasta. Lasketun ennustemallin mukaan rakenteiden vaurioriski on merkityksetön kaikkien rakennusten osalta yli 10 metrin etäisyydellä raiteesta, eli rakenteiden vaurioituminen ei ole määräävä selvitysalueella. Etäisyydet määräytyvät ihmisen häiritsevyysskriteerin perusteella. Tärinäselvitys on kokonaisuudessaan kaavan liiteaineistossa.

#### 3.4.7.3 *Pilaantuneet maat*

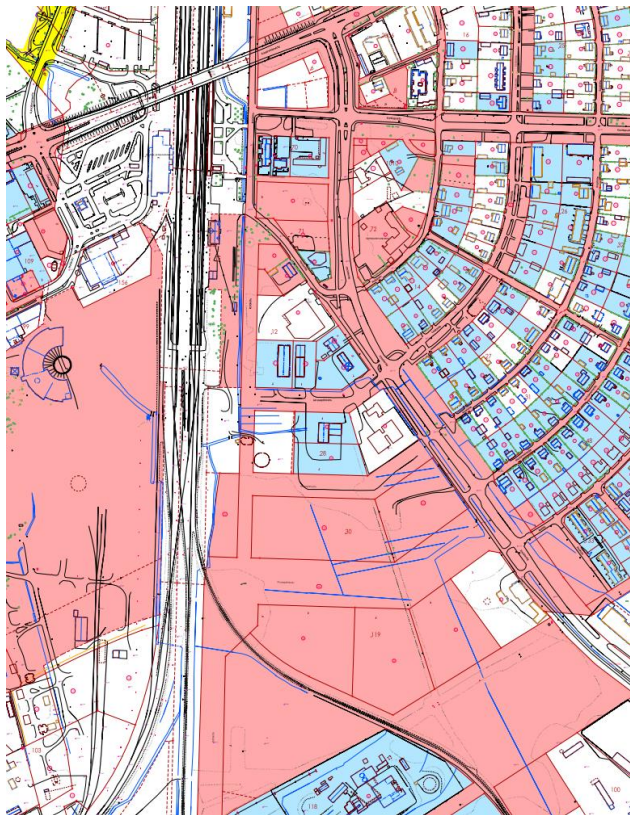
Ympäristöntila järjestelmän (Hertta 21.3.2014) mukaan alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

---

<sup>11</sup> Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 2010 ja Joroistentien alueen asemakaavamuutos, - liikenteen lisätarkastelut, Ramboll 2014

### 3.5 Maanomistus

Pieksämäen kaupunki omistaa suurimman osan kaava-alueesta.



*Oheisella maanomistuskartalla on osoitettu kaupungin omistamat ja hallinnoimat maat punaisella ja ulkopuoliselle vuokratut sinisellä*

### 3.6 Sosiaalinen ympäristö

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

### 3.7 Suunnittelutilanne

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

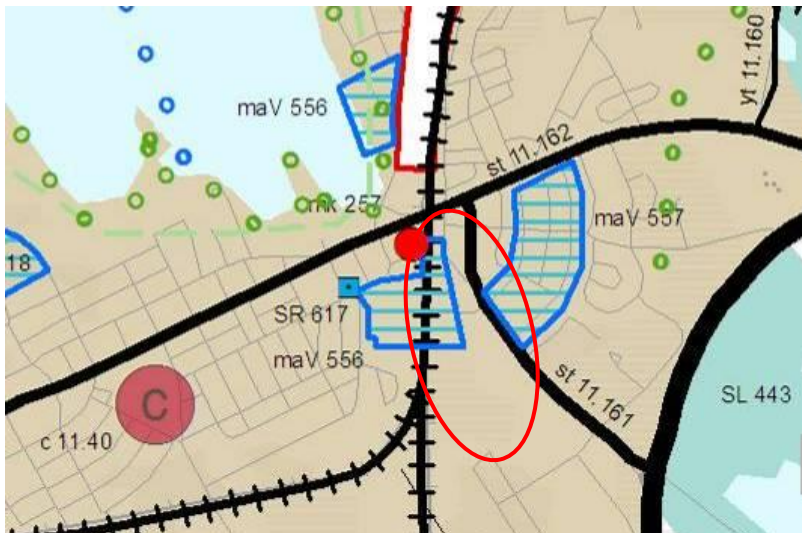
##### Maakuntakaava

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

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

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue A
- maV 557 Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (siniviivoitettu)
- maV 556 maakunnallisesti merkittävä alue (siniviivoitettu)
- Joroistentie on osoitettu pääkatuna
- Matkakeskus alueen ulkopuolelta on osoitettu punaisella pallolla
- Keskustatoimintojen kohdemerkintä C



KUVA: ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta, punainen ellipsi kuvaa likimääräistä suunnittelualueita

Vaihekaava I, joka käsittelee tuulivoiman sijoittumista Etelä-Savon alueella, on vahvistumisvaiheessa ympäristöministeriön vahvistettavana. Vaihekaava I ei osoita muutoksia maakuntakaavaan kaavoitettavalla alueella.

## Yleiskaava

Aluetta on käsitelty Pieksämäen keskustan eteläosien osayleiskaavan yhteydessä, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.2.2012. Osayleiskaava ei koske alueen itäosaa.

Osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Keskustatoimintojen alue C, kaavamääräys:

*"Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palveluja myymälätilaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, julkisen liikenteen ja huoltoliikenteen sekä pysäköintijärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja alueen viihtyvyyteen. Alueen rakennukset tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan korkealaatuisiksi ja ne tulee sovittaa osaksi alueen valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (Pieksämäen rautatieläisyympäristöt ja Pieksämäen Keskuskatu, RKY 2009). Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä maaperän pilaantuneisuus ja meluntorjuntakeinot."*

- Työpaikka-alue TP, kaavamääräys:

*"Alueelle voidaan sijoittaa liiketiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta siihen liittyvine varasto- ja myymälätiloineen. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä melun- ja tärinätorjuntakeinot."*

- Suojeltava rakennus sr, kaavamääräys:

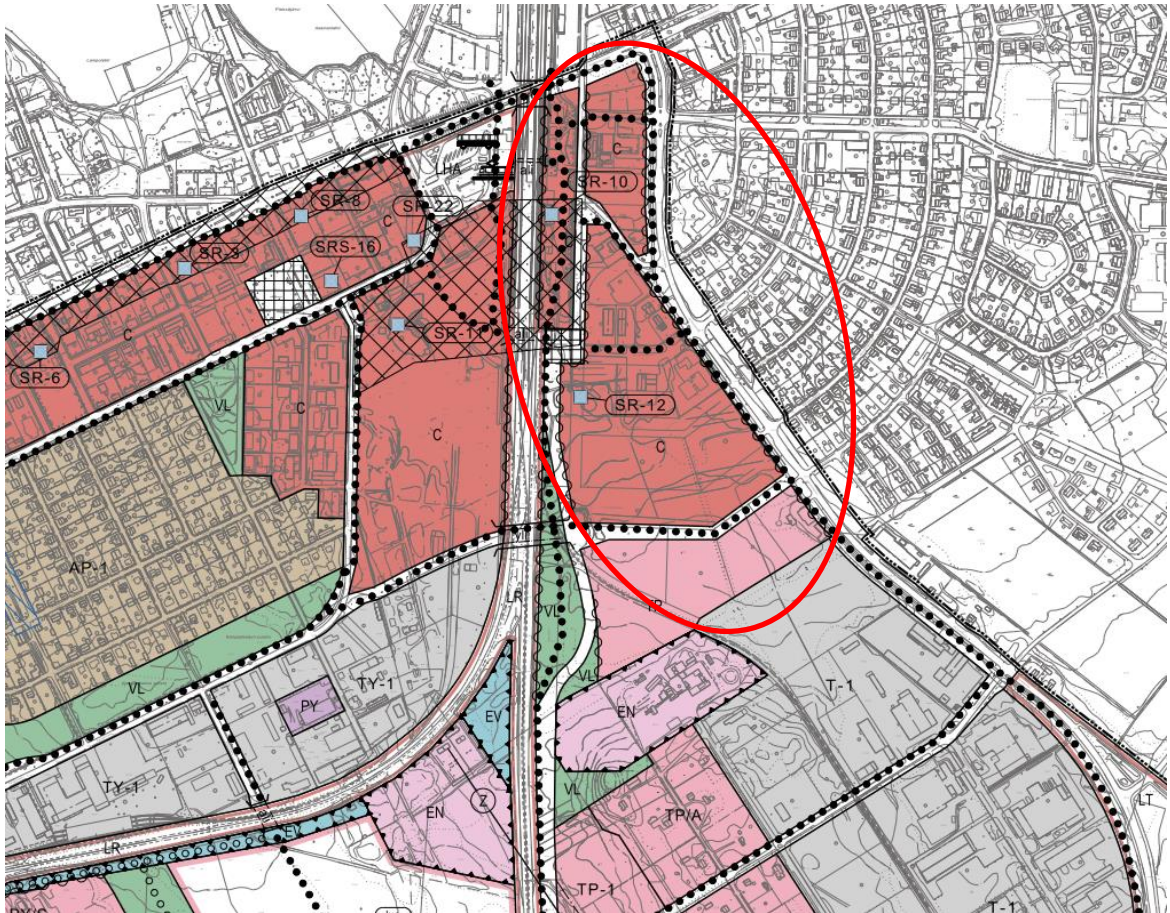
*"Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkimiljööön kannalta arvokas luonne turmeltuu. Suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla. Yleiskaavan suojelumääräys ohjaa asemakaavojen muutoksia. Asemakaava alueen ulkopuolella suojelutavoitteet voidaan toteuttaa erillispäätöksin. Indeksinumeron mukaiset kohdetiedot osayleiskaavan selostuksessa:"*

- 10. vanha asemarakennus
- 12. vanha sirpalesuoja

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), kaavamääräys:

*"Rasterimerkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston vahvistamat valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön rajaukset. Aluetta koskevissa 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."*

- Lisäksi palloviivalla on osoitettu kevyen liikenteen reitit. Sijainti on ohjeellinen



KUVA: ote 16.11.2011 päivätystä ja 25.1.2011 tarkistetusta osayleiskaavasta, punainen ellipsi kuvaa likimääräistä suunnittelualuetta.

### Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan asemakaavoitettu. Voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1966–1984. Alueelle on osoitettu teollisuus-, liike- ja asuinkerrostalojen, liikerakennusten, omakoti- rivi- ja muiden kytkettyjen talojen korttelialuetta, istutettavia puistoalueita, yleisten rakennusten korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta sekä rautatie ja pysäköintialueita. Asemakaava-alueen kaavoitus ei kuitenkaan ole toteutunut täysin alueen eteläosassa, jonne on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta.

KUVA: Ote ajantasa-aseamakaavasta.

Kaava-alue rajattu punaisella.



### Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Rakennusjärjestyksessä on koko entisen Pieksämäen kaupungin hallinnollinen alue asemakaava-alueetta lukuun ottamatta määritelty MRL 16 § 3 mukaisesti suunnittelutarvealueeksi.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### Käytettävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Kulttuuriympäristö ja rakennusperintöselvitys 7.10.2008, Insinööritoimisto LIIDEA Oy, tarkistettu 5.7.2011 AIRIX Ympäristö Oy
- Kulttuuriperintörekisteri / Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon kulttuuriympäristöohjelma, Tavoitteet ja strategiset linjaukset sekä toiminnan suuntalinjat vuosille 2009 – 2014, Etelä-Savon kulttuuriympäristön yhteistyöryhmä 2009
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009
- Kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Savon Kulttuuriperinnön kehityslinjat, jatkumot ja murrokset. Etelä-Savon maakuntakaava. Etelä-Savon maakuntaliiton julkaisu, 88:2007.
- Vanhan varikon alueen historiallinen rakennuskanta, tilanne IX/2006, Pieksämäen kaupunki

Elinkeinot, kauppa ja palvelut

- Kaupallisten vaikutusten arviointi Pieksämäki 2011, Keskustan eteläisten osien osayleiskaava, Vanhan varikkoalueen asemakaava, 17.8.2011, LIIDEA Oy
- Pieksämäen kauppakesittymän markkina-analyysi, 9.5.2008. Pieksämäen kaupunki, Etelä-Savon liitto; Tuomas Santasalo Ky
- Kaupan palveluverkkoselvitys, Kaupan suuryksiköiden sijoitusmahdollisuudet, 30.4.2008, Etelä-Savon maakuntaliitto, Tuomas Santasalo Ky Etelä-Savon kaupan palveluverkkoselvitys. Etelä-Savon maakuntaliitto julkaisu 73:2006

Liikenne, melu ja tärinä

- Vanhan varikkoalueen liikenneselvitys, Airix Ympäristö, 2012
- Pieksämäen liikennejärjestelmän kehittäminen, Insinööritoimisto LIIDEA Oy, 19.11.2008, tarkistettu AIRIX Ympäristö Oy, DI Tuomas Miettinen, Pieksämäen kaupunki, keskustan eteläosien osayleiskaava, liikenneselvitys 15.11.2011
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010
- Osayleiskaava-alueen tieliikennemeluselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2008
- Raideliikenteen meluselvitys, AIRIX Ympäristö Oy, 3.11.2008
- Raideliikenteen tärinäselvitys, Oy Finnrock Ab, Geotesti Oy, 2009
- Tärinäselvitys, Vanhan varikkoalueen asemakaavamuutos, Pieksämäki, Ramboll, 2012



- Varkaus-Pieksämäki – seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, Joroisten kunta, Leppävirran kunta, Pieksämäen kaupunki, Varkauden kaupunki, Kaakkois-Suomen tiepiiri, Savo-Karjalan tiepiiri, Itä-Suomen lääninhallitus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Pohjois-Savon liitto, helmikuu 2007

#### Luonto ja eläimistö

- Pieksämäen kaupungin maaperäkartta
- Taajaman viheralueet, hoitoluokitus 2010, Pieksämäen kaupunki
- Pieksämäen vanhan ratapiha-alueen luontoselvitys, Biologitoimisto Vihervaara Oy, 2012

#### Laadittavat selvitykset

Samanaikaisesti laadittavan strategisen osayleiskaavamuutoksen yhteydessä laaditaan luonto- ja tärinäselvitykset sekä päivitetään hulevesiselvitys.

#### Valmisteluvaiheen jälkeen toteutetut selvitykset

- Joroistentien asemakaavamuutosalueen liito-oravakartoitus, Ramboll 2014
- Joroistentein alueen asemakaavamuutos – liikenteen lisätarkastelut, Rambolla 2014

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Asemakaavatyö käynnistyi Pieksämäen kaupungin teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2013 § 55.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä 1 olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### **4.2.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen**

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 18.10.2013.

#### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

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

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### **4.2.4 Viranomaisyhteistyö**

Maankäyttö- ja rakennuslain § 66 ja mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 10.9.2013.

LIITE 2 Muistio viranomaisneuvottelusta 10.9.2013

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Alustavat tavoitteet

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Pieksämäen radan itäpuolisen osan kaupunkikuvaa ja toimintoja. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan rautatieaseman ympäristön kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitallin ympäristön asemakaavan muutos 2012 sekä keskustan eteläosien osayleiskaava työ 2012.

Suunnittelualueella tavoitteena on täydentää pohjoista osaa asumisen tarpeisiin ja eteläistä osaa tilaa vievän erikoiskaupan sekä teollisuuden tarkoituksiin. Tavoitteena on suunnitella liikenteen, viihtyisyyden ja toimintojen kannalta hyvää kaupunkiympäristöä, joka palvelee sekä asumista, liike-elämää että virkistyskäyttöä.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Pieksämäen rautatieläisympäristöt (RKY 2009) sijoittuu osittain suunnittelualueelle. Myös valtakunnallisesti arvokas Kontiopusiston jälleenrakennuskauden pientaloalue kuuluu suunnittelualueen vaikutuspiiriin. 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, terveellisyyden ja turvallisuuden parantaminen. Rakennetun ympäristön ohella tavoitteena on tunnistaa ja turvata suunnittelualueelta mahdollisesti löytyvien luontoarvojen säilyminen.

#### 4.3.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kuusi asiakokonaisuutta ovat:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

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

*Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista,*

*sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.*

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

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

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

*Museoviraston laatiman inventoinnin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) mukaan Pieksämäen valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ovat seuraavat:*

- Kivelän talo
- **Kontiopuiston omakotialue**
- Pieksämäen Keskuskatu
- Pieksämäen maaseurakunnan kirkonmäki
- **Pieksämäen rautatieläisympäristöt**
- Savon järvimalmiruukit
- Vaalijalan kuntoutuskeskus

#### Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue A
- maV 556 ja 557 Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue
- Keskustatoimintojen kohdemerkintä C

Aluevarausmerkinnällä A osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajama-toimintojen alueet.

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

Suunnittelumääräys:

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

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden.

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

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

#### Keskustatoimintojen kohdemerkintä C

Merkinnällä osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

#### Suunnittelumääräys

*Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin.*

*Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.*

#### Kaupungin strategiset tavoitteet 2020

Pieksämäen kaupungin strategiset kehittämistavoitteet on määritelty vuodelle 2020:

1. Tasapainoisen kehittämisen mahdollistava vahva talous
2. Työpaikkoja lisäävä elinkeinopolitiikka. Vuoteen 2020 mennessä luodaan 2500 uutta työpaikkaa ja väestön vähentyminen on kääntynyt lieväksi kasvuksi.
3. Kaupungissa on kilpailukykyiset, tehokkaasti tuotetut palvelut. Kaupungin kaupan palvelut ovat niin vetovoimaisia, että niitä käyttävät kaikki itäsuomalaiset.
4. Kaupunkiin toteutetaan vähintään 100 000 k-m<sup>2</sup> suuruiset kaupan ja matkailun palvelurakennukset. Investointien työllistävä vaikutus on vähintään 1000 työntekijää.
5. Alueellisesti järkevä kehitys.
6. Asiakaslähtöinen, motivoitunut ja ammattitaitoinen henkilöstö

Pieksämäen kaupungin elinkeinostrategiassa tavoitteena on vuoteen 2020 mennessä luoda Pieksämäellä 2 500 uutta työpaikkaa.

Tavoite jakautuu toimialoittain seuraavasti:

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

**yht. 2500**

#### 4.3.3 *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen*

##### Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin ennen kaavaluonnoksen nähtäville panoa yhteensä 5 lausuntoa tai mielipidettä:

**Savonlinnan maakuntamuseo** totesi, että heillä ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Korjauksena pyydetään siirtämään Savonlinnan maakuntamuseo ”Valtion viranomaisista” kohtaan ”Muut viranomaiset ja yhteisöt”.

Osallistahojen jäsentelyä koskeva korjausehdotus huomioidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

**Keski-Savon ympäristötoimella** ei ole huomautettavaa Joroistentien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Museovirasto** totesi, että kulttuuriympäristö, kuten valtakunnallisesti merkittävään Pieksämäen rautatieläisyympäristöön kuuluva asemarakennus ja sen sodanaikainen sirpalesuoja, tuodaan esille suunnittelun lähtökohtina, samoin läheinen liittyminen Kontiopuiston omakotialueeseen. Käytettäviin selvityksiin sisältyy voimassa oleva rakennetun ympäristön valtakunnallinen RKY 2009 -inventointi. Kaavamuutoksessa on tarkoitus turvata aikaisemmin suojeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkia muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot. Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa rakennetun ympäristön suojelun kannalta.

**Pieksämäki-Seura ry** totesi, että suunnittelualue käsittää kolme kaupunkikuvallisesti merkittävää kohdetta: Vanhan asemarakennuksen, VR:n sirpalesuojan ja Herttuan talon. Koska Etelä-Savon maakuntakaavassakin Herttuan talo (Joroistentie 3) mainitaan maakunnallisessa historiallisessa kohdeluettelossa, Pieksämäki-Seura ry esittää sen säilymistä ja suojelemista Vanhan rautatieaseman ja VR:n sirpalesuojan tavoin tulevassa asemakaavassa. Suojeltavilla rakennuksilla on vaikutus Pieksämäen kaupungin maisemaan, kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön.

Pieksämäki-Seuran esittämä suojelumerkintä liitetään kaavamääräyksenä koskemaan Herttuan taloa. Herttuan talon suojelua koskevat arvot raportoidaan kaavaselostukseen.

**Osuuskauppa Suur-Savo (Kari Karjalainen, Jari Karjalainen, Kaarina Kuuluvainen)** esittää Joroistentien asemakaavamuutosalueen laajentamista siten, että se käsittää myös kiinteistöjä 593-402-0008-0015, 593-402-008-43, 593-402-008-44, 593-402-008-45 ja 593-008-0046-M0501. Osallinen esittää, että alueelle mahdollistetaan 3-4 kerroksisen asuin-/liikerakennuksen rakentaminen tehokkuusluvun ollessa keskustarakentamisen mukaisesti 0,7-1,5. Uudisrakennuksiksi esitetään asuinkerrostaloja, majoituspalveluja, muuta liiketilaa tai yleisiä palveluja sisältäviä rakennuksia. Etelä-Savon maakuntakaavassa ja Pieksämäen kaupungin osayleiskaavassa edellä olevien kiinteistöjen alueelle kohdistuu keskustatoimintojen kaavamerkintä (C). Alueelle voidaan kaavan mukaan sijoittaa keskusta soveltuvaa asumista, sekä esimerkiksi hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätilaa.

Suunnittelualueen rajausta on tarkennettu siten, että se käsittää myös esitetyt kiinteistöt. Rakennusoikeus osoitetaan keskusta-alueelle sopivaksi. Rakennusoikeuden määrä tarkastellaan useamman korttelin alueelta siten, että muodostuu yhdenmukainen kokonaisuus.

#### Kaavaluonnosvaiheessa esitetyt tavoitteet

Tavoitteiden tarkentumisesta raportoidaan työn edetessä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana jätettiin 12 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet ovat esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 5. Mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta Ratakadun linjausta muutettiin, Sirpalesuojan puistoaluetta, Ratakadun varren korttelialueita, pysäköintialuetta sekä rautatiealuetta laajennettiin, kun taas suojaviheralueita kavennettiin. Sen lisäksi lisättiin yhdyskuntateknisen huollon alueet ja tarkistettiin kaavamerkintöjä. Liikenneselvitystä (Joroistentien alueen asemakaavamuutosliikenteen lisätarkastelut, Ramboll 2014) sekä liito-oravatilannetta (Liito-oravakartoitus, Joroistentien asemakaavan muutos, Ramboll 2014) tarkennettiin saadun palautteen perusteella. Kaavaselostusta tarkennettiin lisäselvityksien perusteella, mutta selvitykset eivät aiheuttaneet muutostarpeita kaavakarttaan.

#### Kaavaehdotusvaiheessa esitetyt tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana jätettiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus. Muistutukset, lausunnot ja niiden vastineet ovat esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 5. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen jättämän lausunnon perusteella tarkennettiin melumääräystä sekä lisättiin selostukseen liikenneverkkosuunnitelman liitekartta pyöräilyverkon tavoiteverkosta. Muutoin asemakaavan karttaan tai selostukseen ei tehty tarkistuksia lausuntojen tai mielipiteiden perusteella.

## **4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.4.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Luonnos- ja ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin laaditaan vastineet aina kuulemisajan päätyttyä. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on esitetty liitteessä 5.

## **5 KAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavaluonnos mahdollistaa tilaa vievän kaupan ja teollisuuden sijoittumisen logistisesti hyvälle sijainnille Pieksämäen keskustan tuntumaan. Asumiselle on osoitettu korttelialuetta sekä olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen että kaupunkirakenteellisia täydennysalueita

hyödyntäen. Yleisten rakennusten korttelialueena on osoitettu uskonnollisen yhteisön toimitila sekä museorakennusten korttelialueena Savon radan museo. Viheralueita on osoitettu Sirpalesuojan yhteyteen, radan varteen sekä suojaviheralueina. Radan vieressä suojaviher- ja lähivirkistysaluetta on osoitettu myös hulevesien käsittelyalueeksi. Lähivirkistysalueet sijoittuvat ratapihan ympäristöön sekä Rekitien varrelle.

Asemakaavassa on osoitettu uudet liittymät alueelle ja alueen sisäiset katujärjestelyt. Radan ylittävä silta muodostaa keskustan ja suunnittelualueen välille ajoyhteyden Puusepänkatua pitkin. Asiakas- ja työpaikkaliikenne ohjataan alueelle pääsääntöisesti Joroistentieltä Puusepänkadun ja Levysepänkadun liittymien kautta. Kevyen liikenteen verkostoa alueen läpi parannetaan.

Kaavaehdotuksessa on mm. rakennusten ja rakennelmien suojelemiseen, esteettömyyteen, hulevesien hallintaan sekä korkeatasoiseen kaupunkikuvaan tähtäviä määräyksiä.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksessa esitetty ratkaisu on mitoitukseltaan seuraavanlainen:

Korttelialue	Pinta-ala ha	Kerrosala m <sup>2</sup>	Korttelitehokkuus (keskiarvo e)
AK-6	1,39 ha	13 500m <sup>2</sup>	0,97
AP	0,36 ha	900 m <sup>2</sup>	0,25
AP/s-4	0,39 ha	820 m <sup>2</sup>	0,21
AR	0,39 ha	1 167 m <sup>2</sup>	0,30
ALP-2	0,50 ha	7 000 m <sup>2</sup>	1,39
Y	0,20 ha	400 m <sup>2</sup>	0,20
YM/s-5	0,81 ha	1 842 m <sup>2</sup>	0,23
KL-8	4,98 ha	21 305 m <sup>2</sup>	0,43
KTY-3	0,67 ha	2 668 m <sup>2</sup>	0,40
T	1,44 ha	5 757 m <sup>2</sup>	0,40
TY-1	4,41 ha	17 642 m <sup>2</sup>	0,40
ET	0,07	120 m <sup>2</sup>	0,18

#### Kaupun mitoitus

Keskustan eteläisten osien osayleiskaavaa ja Vanhan varikkoalueen asemakaavaa varten laaditussa kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (Liidea 11/2011) tilaa vievän kaupan markkinapotentiaaliksi on esitetty 77 000k-m<sup>2</sup>, josta Vanhalle varikkoalueelle on mahdollista sijoittaa 49 860k-m<sup>2</sup>. Joroistentien asemakaavan muutoksen jälkeen tilaa vievälle kaupalle jää käytettäväksi vielä noin 13 000k-m<sup>2</sup>, sillä markkinapotentiaalissa huomioidaan vain uusi liikerakentaminen ja osa liikerakennusten korttelialueesta on jo rakennettua.

Autopaikkojen lukumäärien mitoitus esitetään pysäköintimääräyksissä.

### 5.1.2 Korttelialueet

#### **AK-6 – Asuinkerrostalojen korttelialue**

*Korttelin rakennusten kerrosalasta saa käyttää enintään 1/4 lähipalveluja varten.*

**ALP-2 – Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue.**

*Alueelle saa sijoittaa myös palveluasuntoja, majoitustiloja ja niihin liittyviä julkisia tai yksityisiä hyvinvointipalveluja. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuintiloja.*

**AP- Pientalojen korttelialue**

Merkinnällä on osoitettu Harjukadun kolme omakotitalotonttia.

**AP/s-4 – Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Merkinnällä on osoitettu Herttuan talon tontti korttelissa 1010.

*Korttelin rakennusten ja piha-alueiden rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja ympäröivään rakennuskantaan.*

**AR – Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu Harjukadun varressa sijaitseva tontti korttelissa 1010.

**Y – Yleisten rakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu seurakunnan tai uskonnollisen yhteisön toimintaa palvelevia rakennuksia.

**YM/s-5 – Museorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

*Museorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle voidaan rakentaa museotoimintaa palvelevia rakennuksia. Vanha asemarakennus ja ratapihan ympäristö tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostyöt tulee suorittaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyvät. Uudisrakentamisen tulee tukea korttelin pääkäyttötarkoitusta sekä sovittaa huolellisesti kulttuuriympäristöön. Asemarakennusta ja ratapihan ympäristöä koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä.*

**KL-8 – Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja.**

Merkinnällä on osoitettu kolme korttelia Joroistentien varrella. Kortteliin 12 sallitaan yhteensä 7000 krsm<sup>2</sup>, kortteliin 28 yhteensä 2 000 krsm<sup>2</sup> ja kortteliin 30 yhteensä 12 000 krsm<sup>2</sup>. Kortteleiden 12 ja 28 osalta on huomioitu käytössä olevat kerrosalaneliömetrit.

**KTY-3 – Toimitilarakennusten korttelialue.**

*Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja.*

Merkinnällä on osoitettu Hitsaajankadun ja Levysepänpätkadun välissä oleva korttelialue.

**T – Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu suunnittelualueen eteläosaan sijoittuva korttelialue.

**TY-1 - Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

*Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.*

Merkinnällä on osoitettu Puusepänkadun ja Takojankadun välinen korttelialue.

**ET- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu siirrettävät muuntamot Takojankadun ja Levysepänpätkadun varsilla sekä varaus muuntamolle Ratakadun varrella.

**5.1.3 Viheralueet**

**VL – Lähivirkistysalue.**

Merkinnällä on osoitettu ratapihanympäristön puistoalueet Ratakadun varrella.



## **EV – Suojaviheralue**

Merkinnällä on osoitettu Joroistentien sekä Ratakadun varrelle sijoittuvat suojaviheralueet.

### **5.1.4 Katu- ja liikennealueet**

Katualueina on osoitettu Joroistentie, Puusepänkatu, Hitsaajankatu, Ratakatu, Levysepänkatu, Hansantie, Takojankatu, Kontiipuisto sekä osa Rekitiestä ja Harjukadusta. Lammenraitti on merkitty erilliseksi korttelialueeksi. Muut ajoväylät on osoitettu korttelialueisiin kuuluviksi.

#### **LR- Rautatiealue**

Merkinnällä on osoitettu lisäraidevaraus rautatien varressa.

#### **LP- Yleinen pysäköintialue**

Merkinnällä on osoitettu kaksi pysäköintialuetta Ratakadun varressa.

### **5.1.5 Suojelumerkinnät**

#### **sr-10 - Suojeltava rakennus.**

*Suojelumerkinnällä on osoitettu rakennushistoriallisesti arvokkaat vanha asemarakennus, sirpalesuoja ja Herttuan talo.*

*Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvokkaan luonteen ja historialliset ominaispiirteet säilyttäviä. Museovirastolle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakennuslupaa tai muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista.*

*sr-9 Vanha asemarakennus*

*sr-10 Sirpalesuoja*

*sr-11 Herttuan talo*

#### **me – Melualue.**

*Kortteleissa on noudatettava melutasojen ohjearvoista annettua valtioneuvoston päätöstä n:o 993/1992. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että valtioneuvoston päätöksen antamat arvot toteutuvat. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Asemakaavassa vaadittuja melusuojarakenteita on tarvittaessa parannettava.*

Merkinnällä on osoitettu rautatien läheisyyteen sijoittuvat asuinkorttelit.

#### **hule-1 – Hulevesialue.**

*Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelien hulevesiä allas- ja ojarakenteisiin.*

Merkinnällä on osoitettu Ratakadun varrella sijaitseva hulevesien käsittelyalue.

#### **hule-2 (1) – Hulevesialue.**

*Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitusilavuutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.*

Merkinnällä on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten sekä teollisuuden korttelialueet.

### 5.1.6 Yleiset määräykset

Valaistuksen on tuettava liikkumisen esteettömyyttä korostaen tasoeroja ja helpottaen orientoitavuutta. Kaikki yleisen jalankulun pääreitit sekä yhteydet joukkoliikennekeskukselle on toteutettava esteettöminä.

Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan ja julkisivumateriaaleiltaan sopeutua valtakunnallisesti arvokkaaseen Pieksämäen rautatieläisympäristöön (RKY, 2009) sekä Joroistentien itäpuolella on huomioitava valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Kontiopuiston omakotitaloalue (RKY, 2009).

KL-8, KTY-3, T- ja TY-1- korttelialueilla rakennusmassojen kaupunkikuvallista vaikutelmaa ja mittakaava tulee keventää jaksottaen julkisivua siten, että yhtenäinen katkeamaton julkisivupinta saa olla enintään 30 metriä pitkä.

Maanpäälliset huolto- ja pysäköintialueet tulee jäsenöidä puurivein ja matalin istutuksin. Huolto- ja pysäköintialueiden läpikulkevat kevyen liikenteen reitit tulee erottaa ajoväylistä päällysmateriaalein ja/tai puurivein.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikoiksi, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Ilmanvaihtokonehuone- ja tekniset tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Em. tilat tulee sijoittaa pääosin rakennuksen päämassaan ja niiden julkisivuissa tulee noudattaa pääjulkisivujen materiaaleja.

#### Pysäköintimääräykset:

Liikerakennusten korttelialueille (KL-8), toimitilarakennusten (KTY-3) sekä teollisuusrakennusten (T ja TY-1) korttelialueilla on rakennettava yksi autopaikka 150 teollisuus- ja varastotilan kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi autopaikka 40 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.

Museorakennusten korttelialueella (YM/s-5) on rakennettava yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohti.

Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueilla (ALP-2) on varattava 1 autopaikka matkailu- ja majoitustilan 60 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 autopaikka palveluasumisen 150 kerrosalaneliömetriä kohti.

Asuinrakennusten korttelialueilla (AK-6, AR ja ALP-2) on varattava 1 autopaikka yhtä asuntoa varten.

Liike-, toimisto ja niihin verrattavaa 200 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuksi..

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaa kiinteistön omistaja. Maankäyttö valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaava-alueella ei Kontiopuiston kohdalla ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten kaavan vaikutuksia on arvioitu yleiskaavatasoisesti kyseisen alueen osalta.

Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun asemakaava on toteutunut kokonaan. Vaikutuksia tarkastellaan tarpeen mukaan eri alueellisilla tasoilla: suunnittelualueen ja sen lähiympäristön tasolla, kaupunginosan ja keskustaluonnon tasolla sekä seudullisella tasolla.

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja, vuorovaikutusta viranomaisten kanssa sekä mediakeskustelun seuranta. Arvioinneissa hyödynnetään myös kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin kaavaluonnosvaihtoehdoista on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta ja on valittu luonnosvaihtoehdoista kaavaehdotukseksi kehitettävä ratkaisu.

### 5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

#### **Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys**

Kaavan toteutuessa kaupunkirakenne ja keskusta tiivistyy. Täydennysrakentaminen eheyttää rautatien itäpuolista aluetta, joka on nykyisellään maankäytöltään jäsentymätön ja kaupunkikuvallisesti vaatimaton. Uudet rakennukset luovat selkeitä rajapintoja ja kaupunkikuvallisia kokonaisuuksia, jotka kytkevät olemassa olevat alueet paremmin toisiinsa.

Uusi rautatie ylittävä silta luo liikenteellisen ja visuaalisen yhteyden Pieksämäen keskustaan. Näin suunnittelualueen kaupalliset toiminnot kytkeytyvät myös osaksi radan länsipuolelle kehitettävää kaupallista keskustaa.

#### **Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttömahdollisuudet**

Alue tukeutuu vahvasti olemassa oleviin infra- rakenteisiin. Merkittävimpänä muutoksena yhdyskuntarakenteeseen on uuden, radan ylittävän sillan rakentaminen, jolla on merkittävät kaupunkirakenteeseen, kuntatalouteen, liikennevirtoihin ja kaupunkikuvaan aiheutuvat vaikutukset.

Teollisuuden ja liikerakennusten korttelialueet on sijoitettu keskustan kaupallista kehittämistä tukeviksi ja ne edesauttavat kaupallisen painopisteen siirtymistä keskustan itälaidalle. Kehitys voi johtaa liiketilojen tyhjenemiseen keskustan muissa osissa, mikä voidaan nähdä kaupunkikuvaa uhkaavana tekijänä. Suunnittelualueelle ei ole pääsääntöisesti osoitettu pientä erikoiskauppaa, joten uusien kaupallisiin palveluihin keskittyvien kortteleiden ei ennakoida aiheuttavan paineita muutosherkille kivijalkakaupoille.

### 5.3.2 Vaikutukset väestöön

Mikäli kaava-alue toteutuu, on sillä positiivinen merkitys Pieksämäen kaupungin työpaikkojen ja vetovoimaisuuden kannalta. Alueen rautateihin liittyvän kulttuuriperinnön hyödyntäminen uusien asuinalueiden yhteydessä vahvistaa paikallista identiteettiä ja kiinnittää asukkaita kotiseutuunsa.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

#### **Vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen**

Ajoneuvoliikennettä koskevat vaikutukset muodostuvat alueelle suuntautuvan liikenteen liikennemääriä kasvattavista vaikutuksista sekä erityisesti radan ylittävän sillan aiheuttamista vaikutuksista, joita on arvioitu omana kokonaisuutenaan.

Alueen sisäinen, työpaikka-alueista ja kaupallisista toiminnoista aiheutuva liikenne on pyritty ohjaamaan Joroistentielle kolmen liittymän kautta (Joroistentie - Levysepankatu ja Joroistentie - Hitsaajankatu ja Joroistentie-Takojankatu). Puusepankatu on varattu pääasiassa sillan ylittävää

liikennettä varten. Uusia asuinalueita palvelevat nykyiset Hansantien, Harjukadun ja Kontiopuiston liittymät.

Kaavanmukainen muuttuva maankäyttö tuottaa noin 3000 uutta matkaa kaava-alueella. Suurin osa matkoista tehdään Pieksämäen keskustaajaman alueella, minkä vuoksi vaikutukset alueen valtatieverkkoon jäävät pieneksi. Pohjoisen suuntaan arvioidaan liikennemäärän kasvavan noin 1800 ajoneuvoa/vuorokausi ja etelän suuntaan 1500 ajoneuvoa/ vuorokausi vuoteen 2030 mennessä. Uusi maankäyttö tuottaa vuorokaudessa noin 150 uutta raskaan liikenteen matkaa alueelle. Raskas liikenne ja kuljetukset suuntautuvat pääasiassa valtatielle 23. (Joroistentien alueen asemakaavamuutos – liikenteen lisätarkastelut, 30.10.2014 Ramboll).

#### **Siltayhteyden liikenteelliset vaikutukset**

Uuden yhteyden suurin merkitys ja kysyntä syntyy lähialueilta, kuten Kontiopuisto ja Keskuskadun ja rautatien rajaama keskustan osa. Pitempimatkaista luontaista liikennekysyntää yhteydelle ei nykyisellä maankäytöllä juurikaan ole. Ainoastaan etelästä päin ydinkeskustaan ohjautunee jonkin verran liikennettä Joroistentien ja uuden yhteyden kautta. Lisäksi yhteys toimii varakapasiteettina, jota tarvitaan esim. aamun ja iltapäivän vilkkaimman työmatkaliikenteen aikana. Nykyiseen maankäyttöön pohjautuen sillan kysyntä jäänee tasolle 1000 – 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kauppakeskuksen toteuttaminen veturitallin alueelle lisää olennaisesti sillan merkitystä myös autoliikenteelle. Keskus siirtää ydinkeskustan painopistettä hieman etelään päin ja edelleen lisää radanvarren houkuttelevuutta keskustapalvelujen alueena. Varkauden ja Mikkelin suunnista kauppakeskukseen tulevasta liikenteestä merkittävä osa voi hyödyntää uutta yhteyttä. Keskuksen vetovoimaisuudesta riippuen sillan liikennekysyntä voinee olla 3000 – 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhteyden kytkentä Joroistentiehen voi johtaa Kontiopuiston alueella liikenteen kasvuun runsaasti tonttiliittymiä sisältävillä kaduilla. Liittymä on ohjattu mahdollisimman etelään, jolloin pyritään välttämään sen suoraa suuntaamista Kontiopuiston alueelle.

#### **Vaikutukset joukkoliikenteeseen**

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä (alle 400m etäisyys joukkoliikennelinjasta). Joukkoliikenne saavuttaa erityisen hyvin suunnittelualan pohjoisosan, jonne on osoitettu myös uusia asuinkortteleita. Joukkoliikenteen suosioon vaikuttaa kuitenkin sen palvelutaso.

Uusi siltayhteys tuo lisää mahdollisuuksia joukkoliikenteen kehittämiseen. Esimerkiksi pienemmällä kalustolla ja tiheällä vuorovälillä toimivalle keskeiset palvelut ja asuinalueet yhdistävälle linjalle voisi tulla kysyntää, joka edistäisi merkittävästi autotonta liikkumista.

#### **Vaikutukset kävelyyn ja pyöräilyyn**

Alue on hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien saavutettavissa. Se yhdistetään kaupungin nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon. Kynnys kulkea joko pyöräillen tai kävellen laskee, kun sekä pyörien pysäköinti on järjestetty että yhteydet keskustaan ja muualla taajamaan ovat kunnossa sekä esteettömiä ja viihtyisiä käyttää. Kävely ja pyöräily hyötyvät jonkin verran uudesta siltayhteydestä. Esimerkiksi Teollisuuskylän saavutettavuus radan länsipuolisilta asuinalueilta paranee olennaisesti ja lisännee työmatkaperäistä kävelyä ja pyöräilyä. Nykyisin pyöräilijöiden on mahdollista ylittää rautatie vain yhdessä kohtaa, Kaakinmäen- Keskuskadun välisellä sillalla.

#### **Vaikutukset liikenneturvallisuuteen**

Liikenneturvallisuus voi heiketä hieman liikennemäärien kasvaessa. Alue on kuitenkin taajama-alueita, missä on mahdollista toteuttaa liikenneturvallisuuksia parantavia toimenpiteitä. Liikenneturvallisuuden tilaa on seurattava ja tarvittaessa tehtävä liikenneturvallisuuksia parantavia toimenpiteitä, esim. liikenteen rauhoittaminen tai kevyen liikenteen ylitysten turvaaminen.

### 5.3.4 Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, työttömyyteen

Toteutuessaan kaava vaikuttaa työllistymiseen positiivisesti lisäämällä uusia työpaikka-alueita. Työllistäviä vaikutuksia liittyy myös alueen rakentamiseen. Kaavan kokonaisvaikutuksia työllisyyteen on vaikea arvioida, sillä osa alueelle tulevista yrityksistä voivat siirtyä Pieksämäen muilta vastaavilta alueilta.

Uusi alue antaa mahdollisuuden eri toimijoille sijoittua logistisesti edulliselle sekä kaupunkirakenteellisesti näkyvälle paikalle.

### 5.3.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavan periaateratkaisu on kaavataloudellisesti melko edullinen: uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen keskelle, jolloin muun muassa verkoston liityntäpituudet jäävät lyhyiksi. Merkittävimmän kustannuksen aiheuttaa radan ylittävä siltayhteys, jonka alustava toteutuskustannus on n. 4,0–4,5 miljoonaa euroa, josta sillan osuus on hieman yli 3 miljoonaa.

Uudisrakennusalueet ovat liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon ja kaukolämpöverkkoon.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi muuntamoita ja niiden sijainti muuttuu hieman uuden kaavan myötä. Uutta maankäyttöä varten varataan yhdelle uudelle muuntamolle paikka sillan eteläpuolelta.

### 5.3.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

#### **Luonnonympäristö**

Luonnontilaisen alueen määrä vähenee. Alueelta ei ole havaittu merkittäviä tai uhanalaisia lajeja ja toteutuessaan kaava säilyttää viheryhteyden radan varressa keskusta-alueelta kohti metsäisempiä alueita. Kaava ei merkittävästi katkaise tai eristä laajoja metsä- tai viheralueita.

#### **Maaperä**

Alueen maaperä on pääosin saraturvetta (Ct). Alueen keskellä on kalliopaljastuma. Maaperä koostuu lisäksi pienissä määrin hiekasta, moreenista sekä kartoittamattomasta maasta. Rakennukset tulee perustaa siten, että huomioidaan maaperän asettamat vaatimukset.

#### **Hulevedet**

Alueen rakentuminen lisää merkittävästi muodostuvien hulevesien määrää alueella sekä huonontaa syntyvien hulevesien laatua. Kaavassa on huomioitu hulevesien viivyttäminen korttelialueella EV-1 sekä Ratakadun varrella sijaitsevalla hulevesien käsittelyalueella. Lisäksi kaavamääräyksiin on ohjattu hulevesien käsittelyä tonttikohtaisesti. Annetut määräykset perustuvat kaavaa varten laadittuun hulevesiselvitykseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida alueen geotekniset vaatimukset, maanalaiset johtolinjat ja niihin liittyvät suojaetäisyydet, rautatien ylittävän sillan maatukien vaikutus hulevesien käsittelyyn, tulvariskien hallinta sekä tulvareitit. Rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn, sillä rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-aineiden kuormitus on moninkertainen normaaliin verrattuna.

#### **Ilman laatuun ja ilmastoon**

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat ilmaan kohdistuvat vaikutukset muodostuvat lähinnä liikenteen päästöistä ja rakentumisvaiheissa rakentamiseen liittyvästä pölystä. Uusien asuinalueiden sijoittuminen palvelujen läheisyyteen ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle edesauttaa autosta riippumatonta elämäntapaa.

### 5.3.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### **Kaupunkikuvaan**

Asemakaavan toteuttaminen ohjaa rautatien varren ympäristöä kaupunkimaisemmaksi. Siltayhteys radan länsipuolelle luo sekä liikenteellisen että visuaalisen yhteyden keskusta-alueelle.

Liike- ja toimitilarakennusten sekä teollisuuden korttelialueet on kaavassa osoitettu omina kokonaisuuksinaan ja ne muodostavat yhdessä selkeäpiirteisen alueen. Sijoittuminen radan ja tulevan siltayhteyden tuntumaan sovittaa suuretkin rakennusmassat osaksi kaupunkiympäristöä. Vanhan asemarakennuksen ympäristöön on osoitettu asuinkerrostaloja, jotka muodostavat uuden dominantin keskusta-alueelle. Uusi kerrostaloalue toimii myös radan aksiaalisuutta korostavan viher- ja kevyenliikenteen yhteyden päätteenä.

Ratapihan aluetta kehitetään täydennysrakentamalla. Uudet rakennukset tulee sopeuttaa olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan. Alueen kehittäminen edesauttaa kerroksellisen ja elinvoimaisen kaupunkikuvan säilymistä.

Konttiopuiston omakotitaloalue on sidottu keskustamaiseen rakenteeseen tiiviillä ja modernilla rivitalokorttelilla. Samalla se kytkee Herttuan talon paremmin osaksi Konttiopuistoa. Joroistentien varrella asuinalueen ja toimitila- sekä kaupanrakentamisen rajapinta on huomioitu suojaviheraluein.

Kaupunkikuvan viihtyisyys turvataan kaavamääräyksiin. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota korttelien selkeään rajautumiseen sekä kevyenliikenteen viihtyisyyteen. Huoltoliikenne ja pysäköintialueet tulee järjestää tarkoituksenmukaisesti ja niiden tulee huomioida kevyenliikenteen käyttäjät. Alueen viihtyisyys turvataan korkealaatuisella suunnittelulla, jossa kiinnitetään huomiota laadukkaisiin materiaaleihin, valaistukseen sekä arkiympäristön ratkaisuihin.

#### **Rakennettuun kulttuuriympäristöön**

Rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu suojelumerkinnöin sekä kaavamääräyksiin. Vanha asemarakennus ja ratapihan alue on hyödynnetty alueen vetovoimatekijänä ja sen ympärille on suunniteltu kevyenliikenteen verkostoon tukeutuva tiivis ja virikkeellinen kaupunkiympäristö.

Konttiopuiston valtakunnallisesti arvokkaaseen omakotitaloalueeseen rajautuva suunnittelualue on kytketty osaksi pienenmittakaavan omakotitaloaluetta ja keskustamaisempaa aluetta modernilla rivitalokorttelilla, joka tukeutuu vahvasti myös Herttuan talon kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Uudisrakentamista kulttuuriympäristön ja rakennusperintökohteiden läheisyydessä on ohjattu kaavamääräyksiin kaupunkikuvaan ja ympäröiviin rakennuksiin sopeutuvaksi. Arvokohteet on suojeltu /S ja sr- merkinnöin.

#### **Muinaismuistoihin**

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

### 5.3.8 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### **Alueen identiteettiin ja imagoon**

Alue on pääosin maankäytöltään jäsentymätöntä. Toteutuessaan kaava antaa alueelle vahvemman kaupunkirakenteellisen roolin, jonka myötä alueen identiteetti selkiytyy. Olemassa olevat vahvuudet kuten museoalue sekä uudet liike- ja toimitilarakennukset luovat houkuttelevaa ja palveluiltaan koko kaupunkia rikastuttavaa ympäristöä.

### **Vaikutukset asuin ympäristöön**

Uudet asuinkerrostalot on sijoitettu kootusti museon ja ratapihan läheisyyteen, jolloin ne tarjoavat vaihtoehtoisia asumisen tapoja kaupunkialueella. Virikkeellinen ympäristö keskustan paraatipaikalla kytkeytyy kevyenliikenteen yhteyksien kautta keskustan reuna-alueiden luonnonympäristöihin. Tämän ohella palveluiden läheisyys ja sijainti julkisen liikenteen solmukohdassa mahdollistavat muun muassa ajoneuvosta riippumattoman asumisen.

Konttiopuiston vaikutusalueelle sijoittuvat asuinkorttelit on sidottu massoitellun ja muotokielen avulla olemassa olevaan ympäristöön. Tällöin alueella säilyy yhteneväisyyden tuntu ja uudisrakentamisen vaikutukset alueen asukkaisiin ovat vähäiset. Moderni rivitalokortteli Herttuan talon naapurissa tarjoaa kaupunkimaista asumista kulttuuriympäristön läheisyydessä. Uudenlaiset asumisenmuodot voivat houkuttaa alueelle uudenlaisia asukkaita tai edesauttaa asukkaiden mahdollisuuksia asua samalla alueella eri elämänvaiheissa.

Teollisuus-, toimitila- ja liikerakentaminen lisäävät liikennöintiä Joroistentiellä. Suojaviheralueet ja riittävät kevyenliikenteenverkostot turvaavat asuinalueiden säilymisen viihtyisinä. Liikerakentamisen myötä lisääntyvät palvelut ja työpaikat vaikuttavat positiivisesti lähialueiden asuntojen kysyntään.

### **Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen eri väestöryhmien kannalta**

Palveluiden saavutettavuudessa tapahtuvat muutokset ovat kaupan palveluiden osalta pääasiassa myönteisiä. Alueen asukkaiden tavoitettavissa oleva palvelutarjonta paranee erityisesti tilaa vievän kaupan sekä palveluasumisen ja majoitustilojen osalta. Radan itäpuolinen kaupan alue täydentää länsipuolen ja keskustan palveluita. Kaavoittamalla päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoistavarakauppaa keskustaan ja tilaa vaativaa kauppa keskustan etelälaidalle pyritään ehkäisemään tehottoman ja ei-toivotun myymälärakenteen syntyminen. Kaavahankkeiden keskeinen tavoite on varmistaa, että kaupan kehittyminen mahdollistetaan vähittäiskaupan toiminnoille parhaiten soveltuvilla alueilla. (Kaupallisten vaikutusten arviointi, Liidea 11/2011)

### **Virkistys**

Kaavassa esitetyillä viheralueilla on tuettu museon ja ratapihan jo valmiiksi virikkeellistä ympäristöä. Näin luodaan alueelle vahva virkistyskäyttöä palveleva alue, joka kevyenliikenteen reittien kautta tukeutuu ympäröivien alueiden virkistyspalveluihin. Radanvarren viheralueista yhdessä museon kulttuuriympäristön kanssa on mahdollista kehittää suurempaakin aluetta palveleva vapaa-ajanvietto mahdollisuuksia tarjoava kokonaisuus.

### **Koettu ympäristö: luonnon- ja kulttuuriympäristö, esteettisyys**

Maisemallisesti alue muuttuu vahvemmin rakentamattomasta rakennetuksi ympäristöksi. Suuren mittakaavan rakenteet, kuten silta, sekä tehokas rakentaminen vieraantuvat ihmisen mittakaavasta. Tämän vuoksi selkeästi rajautuvat kortteliratkaisut sekä julkisivujen jäsentelyä ohjaavat kaavamääräykset edistävät alueen viihtyisyyttä. Lisäksi säilytettävä kulttuuriympäristö ja kehitettävät viheralueet kasvattavat rooliaan esteettisten elämyksien tuottajana alueella. Tällöin myös alueiden käytettävyys ja arkiympäristön laatu korostuu.

### **Terveys: melu, värinä, turvallisuus, pilaantuneet maat**

Liikennealueet aiheuttavat melua lähialueilleen. Kaavoituksen yhteydessä on hyödynnetty Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitystä (FCG, 2010). Suunnittelualueella meluhaittaa voi aiheutua erityisesti rataliikenteestä. Kaavamääräyksiin on osoitettu asuinkortteleissa huomioitavaksi valtioneuvoston melulle asettamat ohjearvot. Rautatiet ylittävän sillan ympäristöön on osoitettu sellaisia toimintoja, jotka soveltuvat vilkkaasti liikennöityjen väylien varrelle. Rakennusalat on näilläkin alueilla kuitenkin osoitettu siten, että ne muodostavat melulta suojaisampia alueita.

Junaliikennetärinän osalta uusille asuinrakennuksille hyväksyttävä värähtelyluokka C täyttyy asuinrakennuksissa yli 35m etäisyydellä raiteesta 6-kerroksisten asuinrakennusten osalta. Asumista ei ole kaavaehdotuksessa osoitettu alle 35 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta. Liikerakennuksien osalta värähtelyluokka C täyttyy 15–35 m etäisyydellä radasta. Lasketun ennustemallin mukaan rakenteiden vaurioriski on merkityksetön kaikkien rakennusten osalta yli 10 metrin etäisyydellä raiteesta, eli rakenteiden vaurioituminen ei ole määräävä selvitysalueella. Etäisyydet määräytyvät ihmisen häiritsevyysskriteerin perusteella. Tärinäselvitys on kokonaisuudessaan kaavan liiteaineistossa.

Mahdollinen työmaa-aikainen melu ja tärinä voidaan huomioida rakennusluvissa ja työmaajärjestelyissä.

Turvallisuus liittyy vahvasti ajoneuvo- ja kevyenliikenteen liikkumisympäristöihin. Turvallisuuden lisäämiseksi kaavassa on huomioitu riittävät ja toisiinsa kytkeytyvät kevyenliikenteen yhteydet sekä liittymien sijoittelu kuljettavuuden ja näkyvyyden kannalta parhaisiin kohtiin. Turvallisuuden tunnetta lisätään myös riittävällä ulkotilojen ja väylien valaisemisella, esteettömällä ympäristöllä sekä ympäristön hyvällä tunnistettavuudella.

Alueelta ei ole havaittu pilaantuneita maa-alueita.

#### **Sosiaaliset vaikutukset**

Sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan ihmiseen, yhteisöön tai yhdyskuntaan kohdistuvia vaikutuksia, joka aiheuttaa muutoksia ihmisten hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa. Kyseessä on siis hankkeen vaikutukset ihmisten jokapäiväisiin toimintoihin ja elämän laatuun. Yleisesti hankkeen arvioidaan synnyttävän pääasiassa positiivisia vaikutuksia, kuten palvelujen ja työllisyyden parantuminen sekä keskeisten kaupunkialueiden kehittäminen.

### **5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

#### **Toimiva aluerakenne**

*Alueidenkäytöllä tuetaan alueen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista olemassa olevia rakenteita hyödyntäen. Alueidenkäyttö edistää elinympäristön laadun parantamista ja luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.*

Kaava keskittää rakentamisen olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuvaksi, yhdyskuntarakenteen sisältä löytyvää tilaa hyödyntäen. Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan ja rautatieyhteyksien läheisyydessä. Kaavalla on sovitettu yhteen alueelle kohdistuvat elinkeinoelämän tarpeet ja elinympäristön laadun kohottamistavoitteet. Kaava tukee Pieksämäen keskustan säilymistä elinvoimaisena elinkeinoelämän kannalta sekä tarjoaa kaupunkiin uudenlaisia asumisvaihtoehtoja.

#### **Eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

*Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.*

Kaavalla osoitetaan Pieksämäen keskustaan, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle monipuolisesti erilaisia toimintoja. Monipuolinen rakenne tukee alueen säilymistä houkuttelevana



ja viihtyisänä: eri toiminnot tuovat alueelle elämää ympäri vuorokauden. Museon ja sen ympäristöön sitoutuu alueen identiteetin kannalta hyödynnettävää potentiaalia, joka luo laajenevalle asuinkerrostaloalueelle mielenkiintoista lähiympäristöä.

Kaavalla on osoitettu kaupunkikuvallisiksi ohjenuoriksi selkeärajaiset korttelialueet sekä puistomaisina katuina Ratakatu ja Joroistentie viheralueineen. Huolto- ja pysäköintialueet on osoitettu mahdollisuuksien mukaan korttelien sisäpihoille, jolloin ne eivät liiaksi määritä kaupunkikuvaa työpaikka- ja teollisuusalueillakaan.

Konttiopuiston yhteydessä on rakentumattomaan kortteliin tutkittu asemakaavalla alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonteeseen sopiva moderni rivitalokortteli.

Alueelle on laadittu melu- ja värinäselvitykset ja niiden tulokset on huomioitu rakennusten sijoittelussa. Uusissa asuinrakennuksissa on kaavamääräyksiin osoitettu melua koskevien ohjearvojen huomiointi.

### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

*Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Alueidenkäytöllä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä siten, että turvataan luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville. Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.*

Kaavalla on osoitettu viheralueita radan varteen ja Sirpalesuojan yhteyteen. Savon radan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Sirpalesuoja puistoalueineen sekä Herttuan talo muistuttavat alueen historiasta sekä luovat mahdollisuuksia virkistyskäytön monipuolistamiseksi.

Pääasiassa tonttien kadunpuoleiset osat on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi. Puulinjat ja kasvillisuus pehmentävät maisemaa ja luovat yhtenäisyyttä. Kaava-alue muodostaa omaleimaisen lähtökohdan uuden, keskustamaisen alueen rakentumiselle.

Alueelta on laadittu osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys vuonna 2013 ja sitä on täydennetty marraskuussa 2014. Selvityksessä ei alueelta ole löydetty merkittäviä, maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja.

Kaavalla on osoitettu sekä tontti- että korttelikohtaisia hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Ratakadun varrella sijaitsevat viheralueet toimivat alueen kokoavina hulevesialueina, tonttikohtaisesti hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyksrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuutena on kuutiometri jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden.

### **Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto**

*Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.*

Kaavatyön aikana on laadittu liikenneselvitys (*Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll 2014*). Liikenneselvityksen yksi painopiste on ollut kevyen liikenteen edellytysten ja olosuhteiden parantaminen. Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustan, linja-autoaseman ja rautatieaseman läheisyydessä, joten kaava-alueen saavutettavuus kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä on

erinomainen. Kaavalla on osoitettu kevyenliikenteenyhteydet olemassa olevaan verkostoon ja kadun varsiin tukeutuen.

Merkittävin liikenteellinen muutoskohde suunnittelualueella on Kangaskadun ja Joroistentien välille suunniteltu siltayhteys, jota on tarkasteltu Pieksämäen liikenneverkko selvityksessä. Selvityksessä sillan ja tieyhteyden suuntaa antavassa luonnossuunnittelussa on huomioitu ajantasakaavan tilavaraus, joka sijoittuu rakentamattomien korttelialueiden väliin. Asemakaavassa Puusepänkadun liittymä on linjattu Rekitien liittymän kohdalle, sillä Rekitie on päätyvä katu ja Kontionpuiston läpi kulkuliikenne ei näin ollen lisääny yhtä paljon kuin jos liittymä sijoitetaan Metsämiehentien liittymän yhteyteen.

### **Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet**

*Museoviraston laatiman inventoinnin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) mukaan suunnittelualueelle tai sen vaikutusalueelle sijoittuu kaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä: Pieksämäen rautatieläisyympäristöt ja kontiupuiston omakotitaloalue.*

Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön huomiointi ja hyödyntäminen vetovoimatekijänä ja paikan identiteetin muodostajana erityisesti uusille asuinalueille. Kaavaratkaisu huomioi suojelumerkinnöin ja kaavamääräyksiin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Pieksämäen rautatieläisyympäristöt, RKY 2009) sekä vaikutusalueella sijaitsevan Kontiupuiston omakotitaloalueen. Suojelumerkintöinä on käytetty /S ja s-merkintöjä.

### **5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen**

Alueella on voimassa maakuntakaavaa täsmentävä oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka mukainen kaavaehdotus on.

### **5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan**

Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen ja tarkentaa osayleiskaavan alueiden aluevarauksia.

### **5.7 Nimistö**

Asemakaavalla osoitettava uusi katu on Takojankatu.

## **6 KAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Asemakaavan oikeusvaikutukset**

Asemakaavan oikeusvaikutukset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:ssä. Asemakaavan tärkein oikeusvaikutus on sen vaikutus rakentamiseen (MRL 58.1 §, 135 §). Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Asemakaava on otettava huomioon myös arvioitaessa edellytyksiä myöntää toimenpidelupa (138 §), purkamislupa (139 §) tai maisematyölupa (140 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asema-kaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Tämä koskee muitakin kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupamenettelyjä silloin, kun

muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät asemakaavan noudattamista niiden lakien mukaisessa menettelyssä. Tällaisia säännöksiä on mm. ympäristönsuojelulaissa, maa-aineslaissa ja vesilaissa.

## **6.2 Kaavan voimaantulo**

Asemakaava tulee voimaan kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

Kaupunki valvoo suunnitteluohjeiden ja rakennuslupien kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

## **6.3 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Aluetta koskevassa jatkosuunnittelussa tulee selvittää korttelialueiden ja rakennusten alimmat korkeudet, hulevesisuunnitelman mahdollinen tarkentaminen, katurakentamisen korkeusaseman määrittäminen sekä alueen toteutuksen vihersuunnitelma.

Liikenne- ja katuverkosto tulee toteuttaa uudisrakentamisen yhteydessä. Kevyen liikenteen yhteyksien ja viheralueiden toteutus tulee tehdä mahdollisimman yhtäaikaaisesti muun rakentamisen kanssa.

Uusi radan ylittävä silta sijoittuu osittain asemakaavoitettavalle alueelle. Silta luo suoran yhteyden radan länsipuolisilta alueilta Pieksämäen keskustaan. Silta sijoittuu Joroistentien ja Kangaskadun välille. Sillan tarve liittyy Keskuskadun nykyisten liittymien kapasiteetteihin ja Valtatien 23 ja Vanhan Mikkelintien risteyksen liikenneturvallisuusriskiin.

**Pieksämäellä 1.12.2014, tark. 11.2.2015**

Timo Rysä, Arkkitehti, YKS-530

**Sweco Ympäristö Oy**

Pekka Häkkinen, Kaavoituspäällikkö

**Pieksämäen kaupunki**

Tapani Mähönen, Tekninen johtaja