



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA  
SEKÄ  
ASEMAKAAVASELOSTUS / EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan muutos Näkinkuja 7



13.4.2021

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 2055 tonttia 2 ja siihen liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 2055 tontti 3. Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijako, jossa osoitetaan tontin 593-2-2055-3 muodostuminen.

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos Näkinkuja 7

Kaavan arkistotunnus: 593\_Ak\_2\_28

### Yhteyshenkilöt:

kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223 / pekka.hakkinen(at)pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597 / anssi.tarkiainen(at)pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

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

Kaavan vireilletulo: Tlk 15 § 16.2.2021

Tekninen lautakunta: 40 § 13.4.2021

Kaupunginhallitus: 99 § 31.5.2021

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa: 36 § 7.6.2021

### Liitteet:

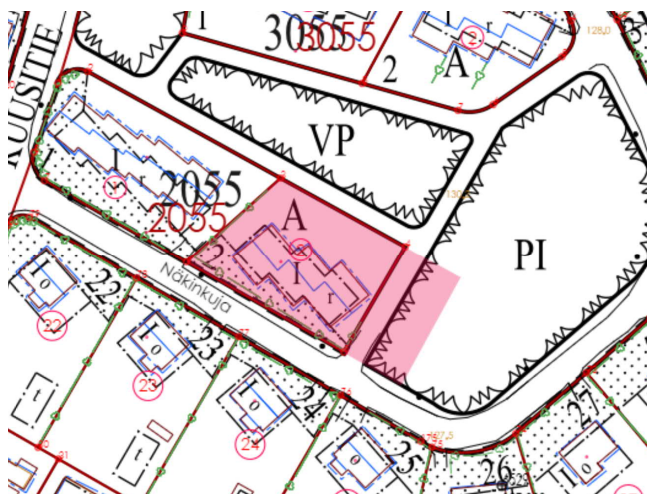
Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin

Liite 3: Tonttijakokartta

### 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava laaditaan Pieksämäen kaupungin Kontiupuiston kaupunginosassa. Alue on noin 1,5 kilometrin päässä ydinkeskustasta. Suunnittelualue käsittää tontin 593-2-2055-2 ja osan 2. kaupunginosan puistoalueesta. Alue rajautuu Näkinkujaan ja puistoalueeseen, Näkinkuja 7 länsipuolella olevalle tontille on rakennettu rivitalo. Suunnittelualueen vaikutusalueella on omakotitaloja ja rivitaloja. Suunnittelualueella sijaitsee 1966 valmistunut rivitalo. Kaava-alueen pinta-ala on 0,1157 hehtaaria.



## Kuva 1. Suunnittelu alueen rajaus

### ALOITE

Kaavamuutos käynnistetään tontin 593-2-2055-2 vuokralaisen Asunto-osakeyhtiö Näkinkuja 7 aloitteesta. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 15 § 16.2.2021.

### KAAVAN TARKOITUS

Kaavoitushankkeen tarkoituksena on laajentaa tonttia nro. 2, siten että tontin autopaikat ja talousrakennukset saadaan sijoitettua tontin alueelle.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 16.2.2021 § 15.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 25.2.2021 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavaluonnos nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä 1.3.2021 – 30.3.2021. Kaava-aineisto on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 26.4.2021 – 25.5.2021
- Tekninen lautakunta 40 § 13.4.2021
- Kaupunginhallitus 99 § 31.5.2021
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §) 36 § 7.6.2021

### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (NYKYTILANNE)

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1966 valmistunut I-kerroksinen rivitalo. Rakennuksen kantavat rakenteet ovat puuta ja julkisivumateriaalina tiili. Rakennus on harjakattoinen. Asuntoja rivitalossa on kolme kappaletta. Naapurustossa on rivitaloja sekä omakotitaloja. Alueen rakennuskanta on pääsääntöisesti 1950- ja 60-luvulta.

#### Yhdyskuntarakenne

Alueen yhdyskuntarakenne on valmiina. Suunnittelualue rajoittuu Näkinkujaan.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualueella oleva puistoalue on ollut rivitalon pysäköintialueena. Alueen maaperä on hietamoreenia (GTK).

#### Maanomistus

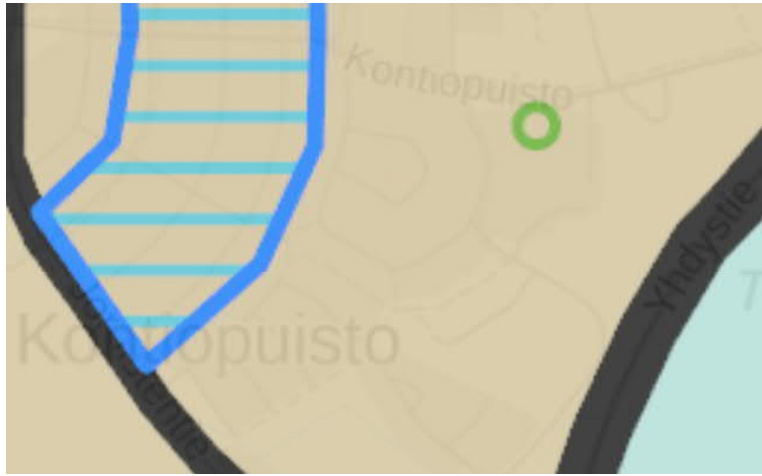
Maanomistaa Pieksämäen kaupunki.

### SUUNNITTELUTILANNE

#### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

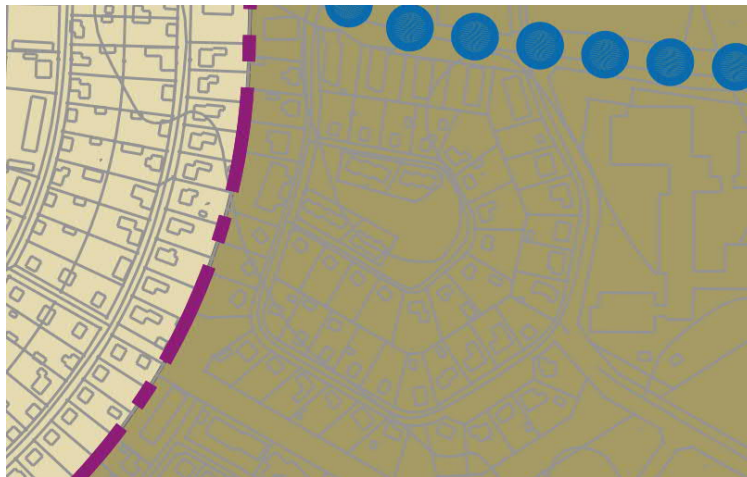
- Pieksämäen keskustaajama, taajamatoimintojen alue / A



Kuva 2: Ote ajantasaisesta maakuntakaavayhdistelmästä

#### Yleiskaava

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu kaavamerkintä: KEHITETTÄVÄ ASUINPAINOTTEINEN ALUE (ENSISIJAINEN). Alue, jolle uutta ja kaupunkirakennetta eheyttävää asuinrakentamista tulee ydinkeskustan lisäksi ensisijaisesti suunnata.



Kuva 3: Ote 25.1.2016 hyväksytystä keskusta-alueen strategisestä osayleiskaavasta

#### Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 16.6.1951 ja 20.7.1973. Suunnittelualue on osoitettu asuinrakentamiseen (A), katualueeksi sekä puistoalueeksi.



Kuva 4: Ote asemakaavayhdistelmästä

## Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

## Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

## Laadittavat selvitykset

Kaavatyö ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### Asemakaavan suunnittelun tarve

Näkinkuja 7 tontilla on käytetty rakennusoikeutta 300 kem<sup>2</sup>, asemakaavan mukaan rakennusoikeutta tontilla on 192 kem<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva rakennus on rakennettu I-kerrokseen. Rakennuksen muodosta ja sijoittelusta johtuen piha-alueelle ei saada järjestettyä tiloja autojen pysäköintiin. Myöskin jätekatoksen sijoittaminen tontin alueelle on hankalaa. Näistä syistä tonttia on tarpeen laajentaa, jotta keskeisimmät toiminnot saadaan sijoitettua tontin alueelle.

### Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 15 § 16.2.2021.

## VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

### Vaikutusalue

Näkinkuja 7 asemakaavamuutosalueen maankäytön ja rakentamisen kehityksellä on vaikutuksia kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Asemakaavaratkaisun vaikutukset pyritään tunnistamaan ja selvittämään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia.

### Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA). Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Em. listassa on kaavan laadinnan yhteydessä todennäköisesti merkittäviksi muodostuvat vaikutukset lihavoitu.

Arvioinnit laaditaan asiantuntija-arvioina. Arvioinnin lähtötietona käytetään sekä kaavatyön yhteydessä laadittavia, että aikaisemmin jo laadittuja selvityksiä, tutkimuksia sekä suunnitelmia. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla ja vertaamalla nykyistä tilannetta ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan osallisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet.

## OSALLISET

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistaja
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja -haltijat
- kaupungin jäsenet
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- valtion viranomaiset
  - Etelä-Savon ELY- keskus
- muut viranomaiset ja yhteisöt
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
- yhdistykset
  - yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

- OAS:n / kaavaluonnoksen nähtävänä oloaikana
- kaavaehdotuksen nähtävänä oloaikana

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

## KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen käynnistäminen ja asemakaavan oas- ja luonnosvaihe / helmi - maaliskuu 2021  
Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 16.2.2021 asemakaavan muuttamisesta  
Näkinkuja 7:ssä.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa 1.3.2021 lähtien. Asemakaavaluonnosta pidetään nähtävillä 30 päivän ajan. Niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaavassa käsitellään, pyydetään kommentit. Osalliset voivat määräjassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. (MRL 62, MRA 30 §).



Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta tulee toimittaa 30.3.2021 klo 15 mennessä. Mielipiteet tulee toimittaa ensisijaisesti sähköisesti osoitteella: [kirjaamo@pieksamaki.fi](mailto:kirjaamo@pieksamaki.fi). Mielipiteet voi toimittaa myös postitse osoitteella: Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki

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

Asemakaavan ehdotusvaihe / huhti – toukokuu 2021

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

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

Kaavan hyväksyminen / kesäkuu 2021

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

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

Kaavan voimaantulo

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

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

Kaavan lähettäminen tiedoksi

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

**ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

Alustavat tavoitteet

Kaavoitushankkeen tavoitteena on laajentaa tonttia 593-2-2055-2, siten että tontin autopaikat ja talusrakennukset saadaan sijoitettua tontin alueelle.

Yleiskaavan antamat tavoitteet

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi asuinpainotteiseksi alueeksi.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnoksesta ei ollut huomautettavaa. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 2.

## KAAVAN KUVAUS

### Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnoksessa korttelin 2055 tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR).

### Mitoitus

Kaavamuutoksessa esitetyn ratkaisun mitoitus:

Korttelialue	Pinta-ala ha	Kerrosala m <sup>2</sup>	Korttelitehokkuus (keskiarvo e)
AR	0,1157	347	0.30
Yhteensä	0,1157	347	0.30

Tilastolomake on selostuksen liitteenä 1.

### Korttelialueet

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

Korttelialueen rakennusoikeus on 347 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset saa rakentaa I-kerroksisina. Näkinkujan varteen on osoitettu istutettava alueenosa. Tontin länsirajalle on merkitty rakennusalueen raja neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta.

### Pysäköintimääräykset

Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka asuntoa kohti (1 ap/as).

### Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

### Tonttijako

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Tonttijakokartta ja selvitys tontin muodostumisesta on liitteenä 3.

## KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutusten arviointi

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

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

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



Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu toteutuessaan parantaa kaava-alueella asuvien elinoloja tonttialueen laajentumisen myötä. Yleisiä puistoalueita vähenee 218 m<sup>2</sup>. Muutos puistoalueeseen on vähäinen eikä siten heikennä puistoalueiden laatua. Kortteleiden 2055 ja 3055 väliin jäävälle puistoalueelle asemakaavassa osoitettuja katualueita ei ole toteutettu.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Tontin laajenemisalueelle on mahdollista toteuttaa varastorakennus tai vaihtoehtoisesti laajentaa nykyistä rivitaloa. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeutta on käytettävissä uudisrakentamiseen 47 kem<sup>2</sup>.

## KAAVAN TOTEUTUS

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 maisematyö lupa (140 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-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.

Kaavan voimaantulo

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Kaupunki valvoo suunnitteluohjeiden ja rakennuslupien kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle. Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä.

Pieksämäellä 13.4.2021

Pekka Häkkinen  
kaavoituspäällikkö

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT

Pieksämäen kaupunki  
kaavoituspäällikkö  
Pekka Häkkinen /puh. 044 588 3223 / sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri  
Anssi Tarkiainen / puh. 0400 855 597 / sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki  
käyntiosoite Naarajärven palvelupiste  
Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi