



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

KAUPPAKATU – TALLIKATU ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus (ehdotusvaihe)

Päivämäärä

5.3.2019

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät

KV 6.5.2019 § 19

KH 25.3.2019 § 51

Tarkastus **5.3.2019**
Hyväksyntä **5.3.2019**
Laatija **Petteri Laamanen, Kirsikka Siik**
Tarkastaja **Minna Lehtonen**
Hyväksyjä **Pekka Häkkinen**
Kuvaus **Asemakaavaselostus**

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaava-aluetta koskevista taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista	4
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Tarkoitus ja tavoitteet	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3	Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus	5
2.4	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Maakuntakaava	11
3.2.2	Yleiskaava	11
3.2.3	Asemakaava	12
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	13
3.3	Rakennusjärjestys	13
3.4	Rakennuskielto	13
3.5	Pohjakartta	13
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet	15
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	15
4.5.1	Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu	15
4.5.2	Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla	16
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	19
5.2	Mitoitus	20
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energia- talouteen sekä liikenteeseen	21
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja raken- nettuun ympäristöön	21
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittymiseen	21
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.6	Nimistö	22
6.	Kaavan toteuttaminen	22

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Keskusta
Kunta	Pieksämäen kaupunki
Kaupunginosa	Keskusta (1)
Suunnittelun kohde	Korttelin 96 tontit 3, 14 ja 15
Kaavan nimi	Kauppakatu - Tallikatu asemakaavan muutos
Kaavan numero	593_Ak_1_23
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos
Kaavoitusviranomainen	Pieksämäen kaupunki
Maankäyttö	
PL 125	
76101 Pieksämäki	
Yhteyshenkilöt:	Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen p. 044 588 3223 pekka.hakkinen@pieksamaki.fi
Maankäyttöinsinööri	Anssi Tarkiainen p. 0400 855 597 anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi
Kaavan laatija:	Ramboll Finland Oy Pakkahuoneenaukio 2 (PL 718) 33101 Tampere Arkkitehti SAFA Kirsikka Siik p. 050 324 5527 kirsikka.siik@ramboll.fi Kaavasuunnittelija Petteri Laamanen p. 040 169 5429 petteri.laamanen@ramboll.fi
Vireilletulo:	15.1.2017
Hyväksyminen:	25.3.2019 § 29 (kaupunginhallitus) 6.5.2019 § 19 (kaupunginvaltuusto)

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoitettava alue sijaitsee Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa ja käsittää 1. kaupunginosan korttelissa 96 sijaitsevat tontit 3, 14 ja 15. Alue rajautuu lännestä Kauppakatuun, etelässä Myllykatuun, idässä Tallikatuun ja pohjoisessa korttelin 96 tontteihin 11 ja 12. Alueen laajuus on noin 7600 m² eli 0,76 ha. Kaavan vaikutusalueita ovat kaava-alueeseen rajautuvat lähiympäristöt ja korttelialueet sekä kauppatorin alue.



Kuva 1. Kaava-alue opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Poistettava asemakaava
- Liite 3: Kaavan tasohavainnepiirros
- Liite 4: Palauteraportti
- Liite 5: Asemakaavan seurantalomake

1.4 Luettelo muista kaava-aluetta koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2016)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluseelvitys (FCG, 2010)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen paikoitustiloihin. Rakentamisen tavoitteena on keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan mukaisesti tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja parantaa kaupunkikuvaa, mutta rajata myös korttelia Kauppakadun ja Myllykadun suunnilta. Kaavassa huomioidaan osayleiskaavassa osoitetut kulkuyhteystarpeet.

Maankäytön kehittämisestä laaditaan maankäyttösopimus kiinteistön omistajan ja Pieksämäen kaupungin kesken.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt maanomistaja Osuuskauppa Suur-Savo 2.11.2016. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 14.12.2016 (§ 89).

Kaavamutostyö on tullut vireille periaatteessa jo vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta vireilletulo uudistetaan kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Aineisto oli nähtävillä 15.1.-15.2.2018.

Kaupunginvaltuusto piti 16.10.2018 kaavoitusaiheisen valtuustoseminaarin, jossa mm. tätä asemakaavaa käsiteltiin.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineisto työstettiin edelleen kaavaehdotukseksi. Ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 7.1.-7.2.2019.

2.3 Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1, AL-2). Alueelle osoitetaan neljä tonttia: korttelin 96 tontit 16-19, joista kunkin rakennusoikeus on 1600 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku IV. Tontteilla 16-18 on kerrosalasta käytettävä asuintiloiksi vähintään 50% ja tontilla 19 lisäksi toteuttaa katutasoon näyteikkunallista liiketilaa. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.

Korttelin uusien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen yhteen samassa korttelissa sijaitsevan, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vanhan Raamattutalon kanssa.

Tonttien 17 ja 19 pohjoisreunaan on osoitettu rasitteena jalankulun ja pyöräilyn yhteys – nykyinen julkinen kulkuyhteys tulee siis säilyttää. Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia ja autokatoksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely sovitetaan päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin. Ne tontin osat, joita ei osoiteta erikseen pysäköintiä varten, on istutettava.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap / 85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m² liike- ja toimistotilaa.
- 1 ap / 6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennuslupien myöntämistä ja maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Lisäksi kaavassa asennetaan melua koskevia määräyksiä.

Poistuvan kaavan ja kaavaehdotuksen mitoitukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
ALK	5642	4300	0,76
Ap	1932	500	0,26
yht.	7574	4800	0,63

kaavaluonnos	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
AL	7574	6400	0,84
yht.	7574	6400	0,84

Kaava mahdollistaa alueelle toteutuvan neljä uutta asuin- ja liikekerrostaloa, joihin arvioidaan sijoittuvan noin 120 asukasta ja 25 työpaikkaa.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen ydinkeskustaan, kauppatorin viereen, Kauppakadun ja Tallikadun väliselle alueelle ja on kokonaisuudessaan ennestään rakennettua kaupunkialuetta. Alue käsittää 1. kaupunginosan korttelissa 96 sijaitsevat tontit 3, 14 ja 15. Suunnittelualueella sijaitsee Osuuskauppa Suur-Savon päivittäistavarakauppa, joka on rakennettu vuonna 1997. Muilta osin kiinteistöt ovat lähes kokonaisuudessaan asiakaspysäköintikäytössä. Tontilla 3, Tallikadun puolella, on polttoaineenjakelun kylmäasema. Korttelin poikki kulkee kevyen liikenteen väylä Asemaraitti.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta etelästä pohjoiseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

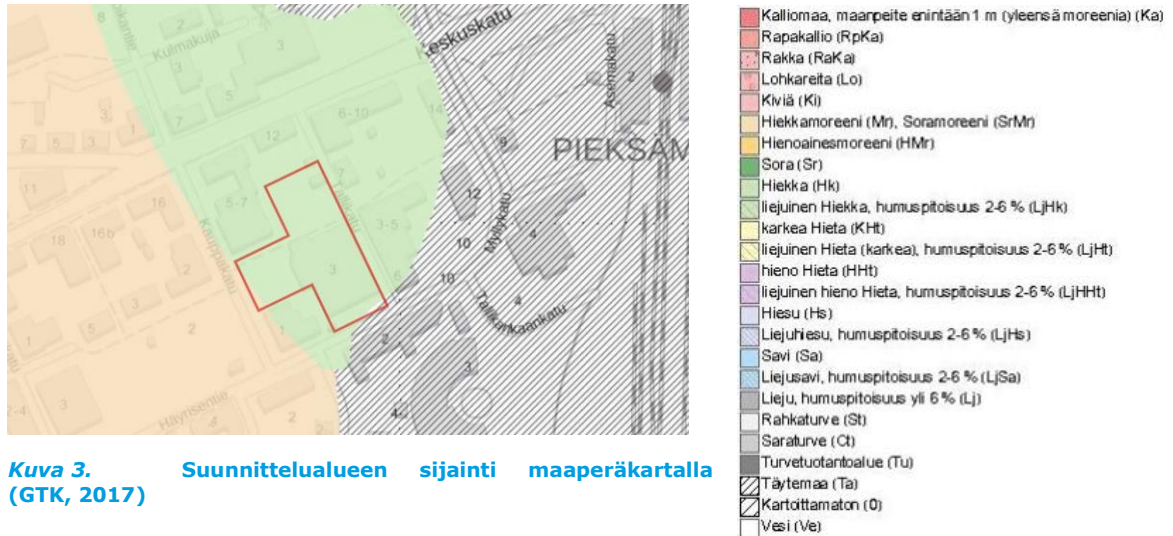
Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai istutettuja viheralueita.

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasaista aluetta. Maasto viettää hyvin loivasti itään. Alueen maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä 121,5 - 121,9 metriä meren pinnan yläpuolella.

Maa- ja kallioperä

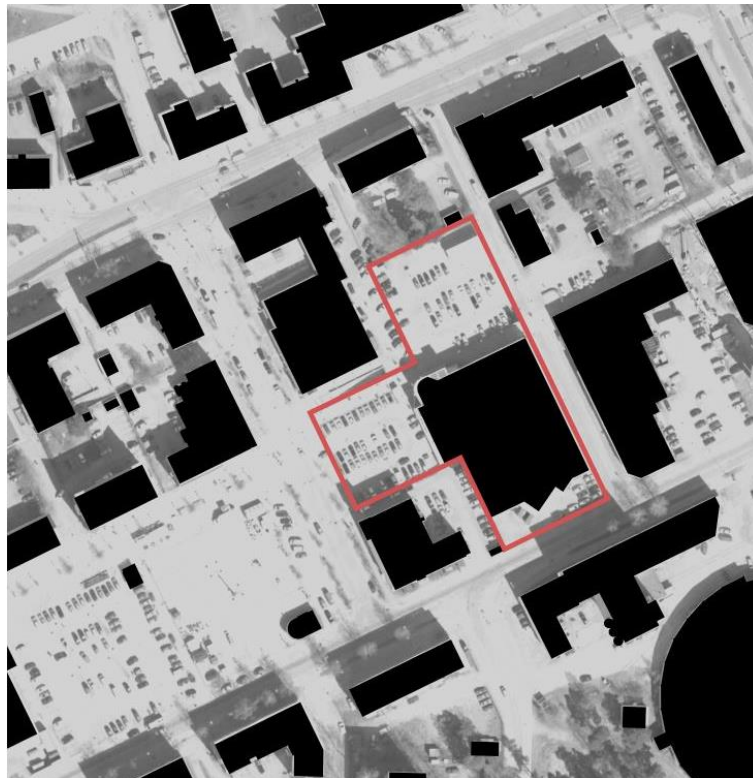
Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (karttaotteessa vaaleanvihreä värirasteri). Kauppakadusta länteen maalaji muuttuu sekalajitteiseksi sora- ja hiekkamoreeniksi (oranssi) ja suunnittelualueen etelä-kaakkoispuolella täyte-
maaksi (raidoitettu).



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen ainoa nykyinen rakennus on vuonna 1997 valmistunut päivittäistavarakaupan toimintaa palveleva myymälärakennus. Korttelin 96 tonteille 14 ja 15 sijoittuvan rakennuksen kerrosluku on yksi ja sen kerrosala 2786 k-m² ja kokonaisala 3226 m².



Kuva 4. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakeisuuskartta

Vuonna 1931 käyttöön otettu kauppatori ja sitä rajaavat liike- ja asuinkorttelit muodostavat yhden kaupungin tärkeimmistä ja monipuolisimmista palveluiden ja kaupan keskittymistä. Torin pohjois- ja eteläreunojen asuin- ja liikerakennukset ovat rakentuneet 1940-1970-luvuilla. Torin länsipuolelle ja suunnittelueelle sijoittuvat suorialaiset ja matalat liikerakennukset ovat puolestaan 1990-2000-luvuilla rakennettuja. Suunnittelualan viereisellä tontilla Kauppakadun ja Häyrisentien kulmassa sijaitsee vuonna 1949 rakennettu Vanha Raamattutalo.

Torin pohjois- ja eteläreunojen katujulkisivulinjaltaan yhtenäinen rakennuskanta ja itäreunalle sijoittuva Vanha Raamattutalo rajaavat osaltaan jämäkästi torialuetta. Kauppakatuun rajautuva osa suunnittelualuetta on (vaikka sekä kauppatorin että koko ydinkeskustan kaupunkikuvan kannalta erittäin hyvä ja merkittävä rakennuspaikka) avoin ja rakentamaton ja toimii nykyisellään lähes kokonaisuudessaan pysäköintialueena. Kaupunkikuva suunnittelualueella ja sen länsipuolella onkin suurista pysäköintikentistä ja puuston tms. rajaavien tekijöiden puutteesta johtuen tilallisesti jäsentymätön ja hajanainen. Suunnittelualan kohdalla Myllykatu ja Tallikatu ovat katuympäristöltään sekä rakennusten julkisivuiltaan nykytilassaan epäviihtyisiä, pääasiassa kiinteistöjen huolto- pysäköintiliikennettä palvelevia katuja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Heti suunnittelualan pohjoispuolelle sijoittuva Keskuskatu rakennuksineen on valkunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), jota leimaa voimakkaasti 1930–1940 -lukujen funktionalistinen arkkitehtuuri sekä Keskuskadun katulinjan yhtenäinen katunäkymä ja arkkitehtoninen ilme. Kaava-alueen pohjoispuolella Keskuskadun varressa sijaitsee Pieksämäen Keskuskadun RKY-alueeseen sisältyvä entisen Säästöpankin talo (suun. Kaija ja Heikki Siren, 1967). Suunnittelualan ja Myllykadun eteläpuolelta itään alkaa Pieksämäen rautatieympäristön alue, joka on niin ikään valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pieksämäestä kehittyi 1889-1940 yksi maan merkittävistä risteysasemista. Arvokokonaisuus käsittää rautatieaseman ja veturitallien vanhimman rakennuskannan lisäksi suunnittelualan läheisyydessä viljasiilon rakennukset sekä pohjoisempaan Pieksänjärven rannalla rautatien henkilökunnalle tarkoitettu asuinalue.

Suunnittelualan viereiselle tontille (kortteli 96, tontti 8) sijoittuva Vanha Raamattutalo on maakunnallisesti arvokas ja rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.



Kuva 5. Näkymä Keskuskadun ja Kauppakadun liittymästä suunnittelualan suuntaan. Kuvassa taustalla näkyvät Vanha Raamattutalo ja kaupungin ydinkeskustan maamerkkirakennus viljasiilo.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asuinkäytössä olevia rakennuksia eikä asukkaita.

Palvelut

Alueen palvelut ovat erinomaiset. Suunnittelualueella sijaitsee päivittäistavara- ja polttoainejakeluasema. Kaupungin palvelupiste ja virastoja sijoittuu samaan kortteliin, suunnittelualueen viereisellä tontilla sijaitsevaan Latomo-rakennukseen. Kauppakadun länsipuolella sijaitsee kauppatori ympäröivine liikekortteleineen ja palveluineen. Rautatie- ja linja-autoasema sijoittuvat noin 200 metriä suunnittelualueesta itään. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle, tapahtumakeskus Veturitallien läheisyyteen, on suunniteltu rakettavan päivittäistavara- ja hypermarkettia.

Liikenne

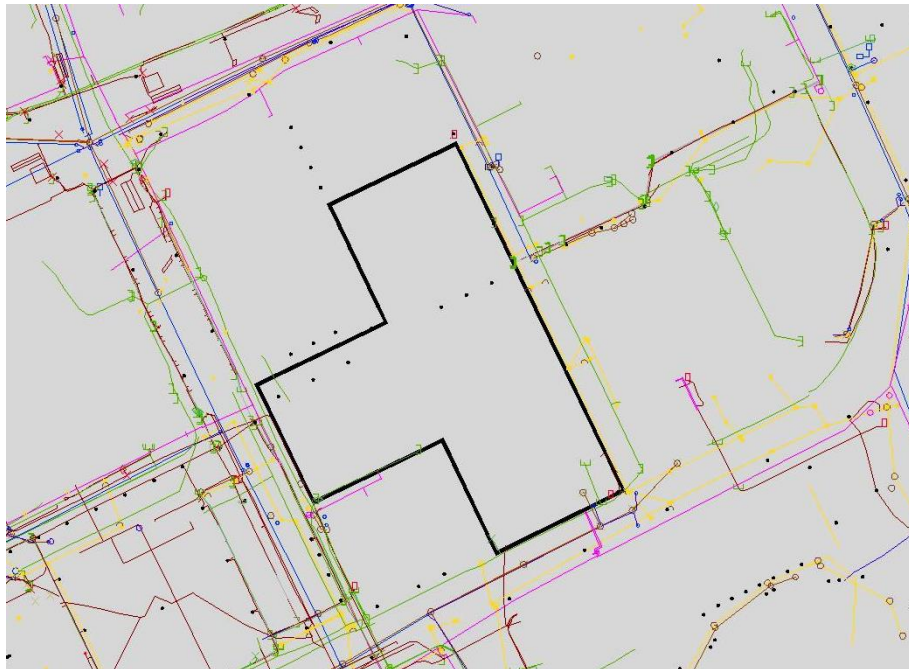
Suunnittelualueen rajaavat Tallikatu ja Kauppakatu ovat keskustan asiointiliikenteen kannalta vilkkaita ja tärkeitä katuja. Tallikatu ja Kauppakatu liittyvät pohjoispäistään kaupungin keskustan pääkokooja- ja läpiajokatuna toimivaan Keskuskatuun. Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkeva Myllykatu (länempänä Häyrisenkatu) toimii puolestaan merkittävänä yhteytenä keskustan eteläosien asuinalueilta ydinkeskustaan ja asemanseudulle.

Suunnittelualueen poikki kulkee itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä Asemaraitti. Väylän tarkoituksena on toimia tärkeänä kauppatorin ja rautatieaseman välistä jalankulku- ja pyöräilyliikennettä välittävänä yhteytenä. Yhteys on nykyisellään kuitenkin hieman vaikeasti havaittavissa ja epäviihtyisä. Suunnittelualueen läheisyydessä jalankulun olosuhteet ovat pääosin kunnossa, mutta pyöräilyn olosuhteet vaativat kehittämistä ja selkeyttämistä.

Rautatie- ja linja-autoasemat sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella alle 200 metrin etäisyydellä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue ja sille sijoittuvat kiinteistöt/ rakennukset on hyvin liitettävissä kaikkiin kunnallisteknisiin verkostoihin (vesijohto, jätevesi, hulevesi, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Suunnittelualueelle ei sijoitu sellaisia maanalaisia johtoja, joiden muokkaaminen aiheuttaisi merkittäviä toimenpiteitä tai vaikutuksia verkostoihin.

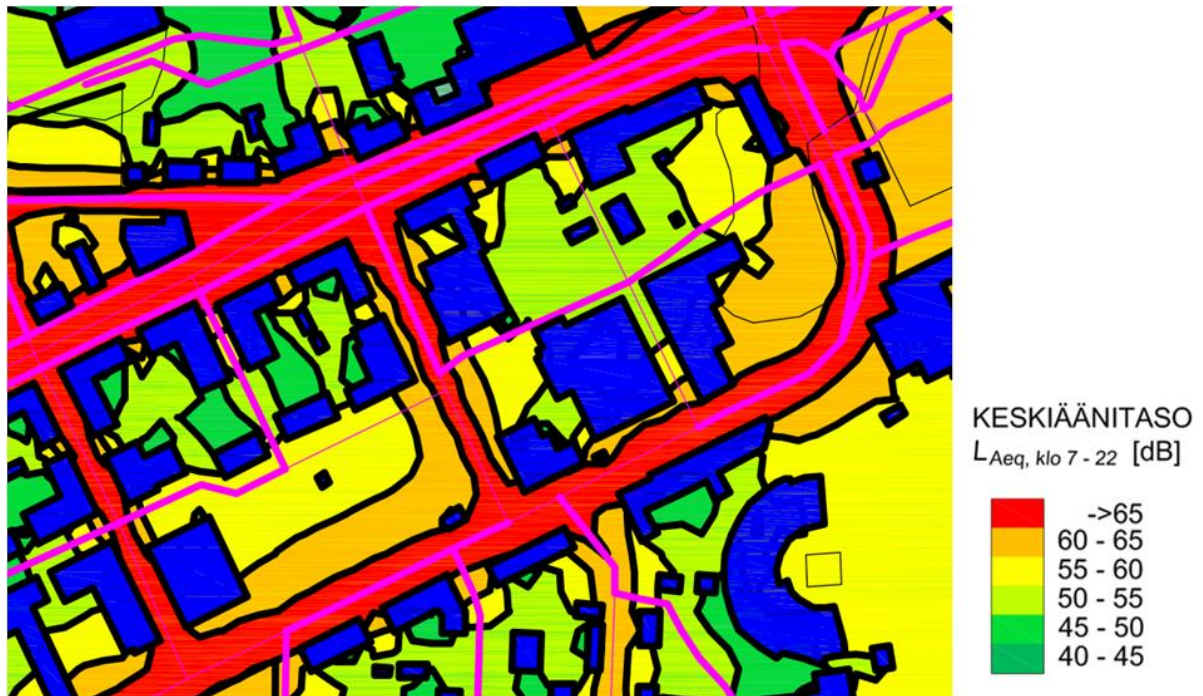


Kuva 6. Alueen kunnallistekniset verkostot. Vesijohtot on esitetty kuvassa sinisellä, jätevesiviemäriin punaisella, sadevesiviemäriin keltaisella, kaukolämpö vaaleanpunaisella, tietoliikenne vihreällä viivalla.

Ympäristöhäiriöt

Pieksämäen keskusta-alueelta on tehty liikennemeluselvitys (FCG 2010), jonka tarkastelualueeseen suunnittelualue kuuluu. Meluselvityksen vuoden 2030 liikennemääräennusteen mukaan Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset ulko-oleskeluun käytettävien alueiden päivä- ja yömelun keskiäänitasot (55 dB ja 50 dB) ylittyvät nykytilanteen mukaisella rakennuskannalla tietyiltä osin Kauppakatuun ja Myllykatuun rajautuvilla tonteilla. Meluhaittoja voidaan lieventää esimerkiksi melunlähteen puolelle sijoitettavien rakennusten tai rakennelmien meluesteenä toimivien rakenteiden avulla.

Selvityksen mukaan alueen ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu saattaa ylittää Myllykadun rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla päiväkaan raja-arvon 65 dB, jos uusia rakennuksia tulee tulevaisuudessa sijoittumaan Vanhan Raamattutalon kanssa samaan julkisivulinjaan, noin 7 metrin etäisyydelle ajoradan reunasta. Tämä edellyttäisi mm. asuinkäytössä olevilta rakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä. Tavanomaisella rakentamisella saavutetaan yleensä noin 30 dB ääneneristävyys, ja tätä parempi on suunniteltava erikseen. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35.



Kuva 7. Ote päiväajan (klo 07-22) melumallinnuskartasta, yhdistetty ajoneuvoliikenteen ja rautatieliikenteen keskiäänitaso L_{Aeq} (Pieksämäen kaupungin meluselvitys 2010, FCG)

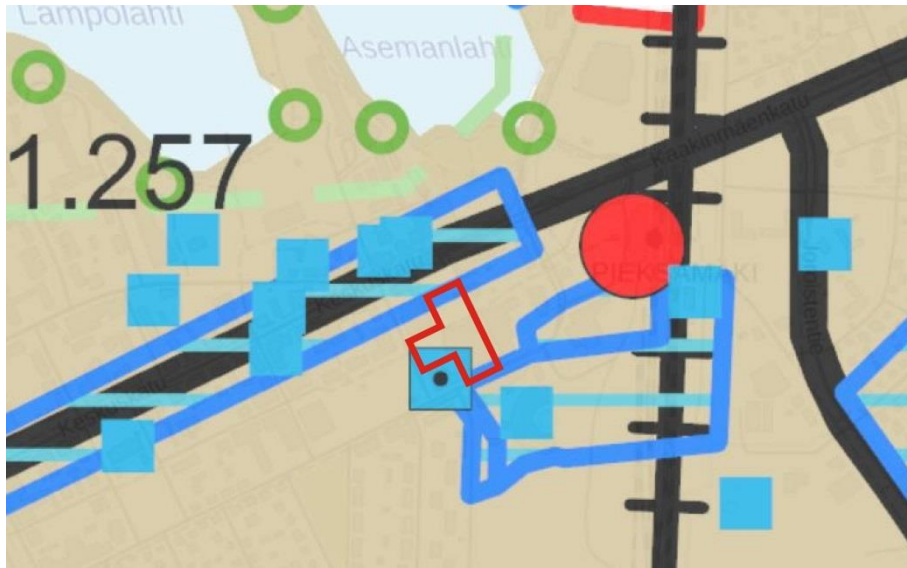
Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Polttoainenjakoalueen poistuessa suunnittelualueelta tulee alueen maaperän pilaantuneisuus tutkia ja mahdollisesti puhdistaa.

3.1.4 Maanomistus

Osuuskauppa Suur-Savo omistaa suunnittelualueen maa-alueet.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Kuva 8. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettu kuvassa punaisella.

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

Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Suunnittelualan pohjois- ja eteläpuolelle sijoittuu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät alueet (Pieksämäen Keskuskatu ja Pieksämäen rautatieläisyympäristöt). Suunnittelualan eteläpuolella sijoittuvalla tontilla sijaitsee rakennussuojelukohde (Vanha Raamattutalo).

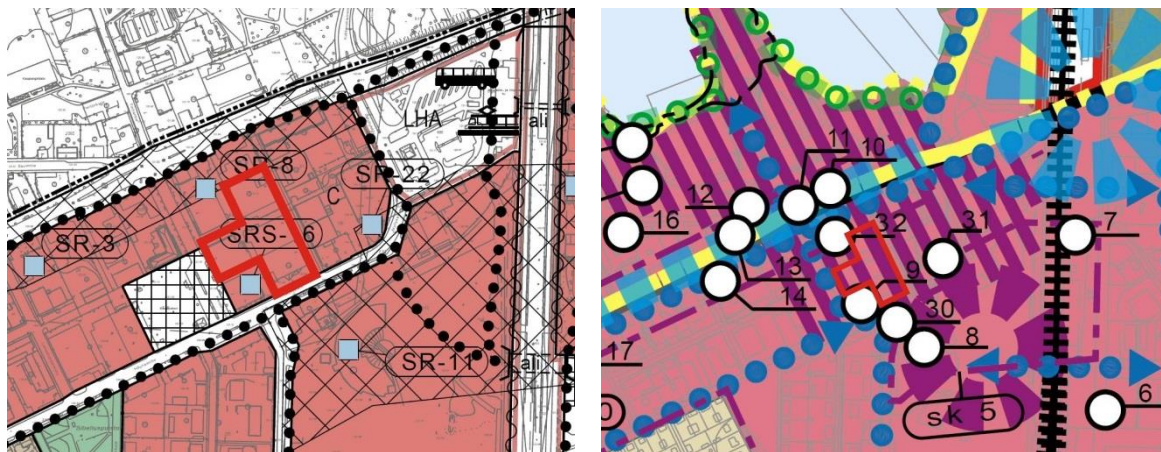
3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 2012 lainvoiman saanut Keskustan eteläosien osayleiskaava. Lisäksi yleispiirteisempi Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava on vahvistettu 4.4.2016.

Suunnitteluala on osoitettu Keskustan eteläosien osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelumääräyksiensä mukaan alueelle voidaan sijoittaa mm. vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskusta-alueen 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 huolto liikenteen 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). Suunnittelualan välittömään läheisyyteen sijoittuu Kes-

kuskadun ja rautatiealueen valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt (ruuturasteroidut alueet) sekä useita rakennussuojelukohteita (SR-kohdemerkinnät).

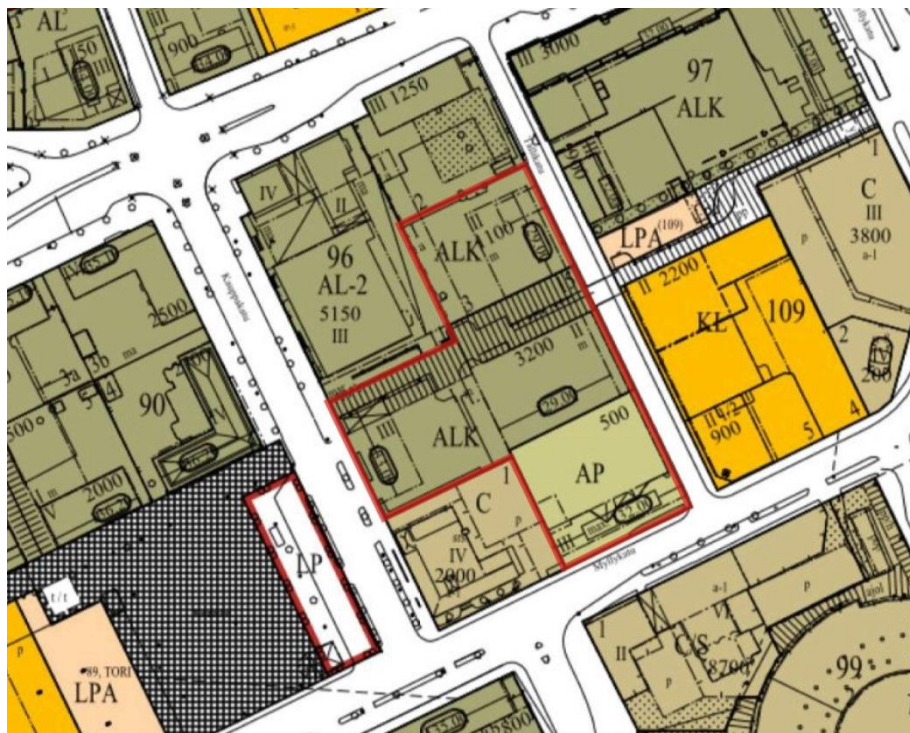
Suunnittelualue on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa kokonaisuudessaan tiivistyväksi ja toiminnoltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri). Samalla alue sijoittuu toiminnalliselle kehittämisvyöhykkeelle (violettii viivarasterikuviointi). Hiekanpäästä veturitalleille ulottuvaa vyöhykettä kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Kaavassa suunnittelualueen länsipuolelta Pieksäjärven rantaan on osoitettu tärkeä ja/ tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve.



Kuva 9. Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta (vas.) ja Keskustan eteläosien osayleiskaavasta (oik.). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu kuvissa punaisella.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan asemakaavoitettu. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1968. Alueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Autonsäilytysrakennusten korttelialue (AP) on osoitettu Myllykadun varteen. Korttelin poikki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.



Kuva 10. Ote ajantasa-asetakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-alueita koskevat myös seuraavat aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2015)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvytys (FCG, 2010)

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2007. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Pieksämäen kaupungin laatima ja se on tarkastettu kaavan laadinnan yhteydessä 2017. Asemakaavan muutos laaditaan mittakaavaan 1:500 numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK27, korkeusjärjestelmä N2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt maanomistaja Osuuskauppa Suur-Savo 2.11.2016.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 14.12.2016 § 89. Alue kuuluu kaupunginvaltuuston 2016 hyväksymän Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan alueeseen.

Kaavamuutostyö on tullut vireille periaatteessa jo vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta vireilletulo uudistettiin kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaava-luonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä (vireilletulopäivä 15.1.2018).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Luonnosvaiheen kaava-aineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 15.1.-15.2.2018. Nähtävilläoloaikana aineistosta jätettiin kymmenen viranomaistahojen lausuntoa ja kolme osallisten mielipidettä. Viranomaistahoista Etelä-Savon pelastuslaitos lausui puoltavansa esitettyjä muutoksia. Savon Voima Oyj:llä, Etelä-Savon maakuntamuseolla, Etelä-Savon maakuntaliitolla, Keski-Savon ympäristötoimella, Pohjois-Savon ELY-keskuksella ja Savonlinnan maakuntamuseolla ei ollut kaavaan huomautettavaa. Etelä-Savon ELY-keskus lausui, että

selostuksen vaikutusarviointia tulee täydentää rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta ja osayleiskaavan määräys alueen arkkitehtuurin laatua ja ympäristöön soveltamista koskien siirtää myös tähän asemakaavaan. Lisäksi lausunnossa todettiin, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuden kannalta riittäviin näkymiin Myllykadun ja Tallikadun risteyksessä, jossa rakennusala on sijoitettu aivan kiinteistön kulmaan. Museovirasto lausui, että kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön tulee arvioida ja uudisrakentamisen sopeutumista suojelukohteen viereen käsitellä vielä tarkemmin. Pieksämäen kaupungin elinkeinotoimi lausui, että kaavaluonnoksessa on otettu pääosin hyvin huomioon elinkeinotoiminnan kehittymisen edellytykset. Elinkeinotoimi esitti lausunnossaan kuitenkin rakennusten kerrosluvun nostamista kuuteen (VI), pääkäyttötarkoituserkinnän AL korvaamista merkinnällä C tai ALP, rakennusalan laajentamista asemanraitin varteen sekä kaavaratkaisua, joka mahdollistaisi parkkipaikkojen keskittämisen yhdelle kaava-alueelle luonnoksessa esitetyistä tonteista.

Mielipiteissä todettiin, että uutta asumista tulee suunnitella asukatarpeen pohjalta ja että Meurmannin kaava on edelleen hyvä lähtökohta kaupungin kehittämiseksi. Edelleen esitettiin toiveet Asemanraitin selkeydestä ja siitä, että Suur-Savon alueelle tulisi sijoittaa kaksi VII-kerroksista rakennusmassaa Tikankadun mallin mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto piti 16.10.2018 kaavoitusaiheisen valtuustoseminaarin, jossa mm. tätä asemakaavaa käsiteltiin. Tilaisuuden muistiinpanoissa on kirjattu kaavaa koskien seuraavat esiin nousseet kommentit:

- Alueen käyttötarkoitukset mahdollisimman laajat, esim AL -> ALP (ikääntyvä väestöraenne)
- Tallikatu – Myllykatu risteysalueen rakennusmassat VI-kerroksisiksi (2 kpl)

Palautteen perusteella käyttötarkoituserkintöjen AL-1 ja AL-2 määräyksiin lisättiin maininta mahdollisuudesta asuintilojen toteuttamiseksi myös palveluasuintiloina ja ja kaavan yleismääräyksiin määräykset rakennusten arkkitehtuurin tasosta ja ympäristöön soveltamisesta sekä Vanhan Raamattutalon erityisestä huomioon ottamisesta suunnittelussa. Liikenneturvallisuuden kannalta tärkeän näkemän parantamiseksi Tallikadun varren rakennusalat otettiin 2 metriä irti katualueesta, sillä Tallikadun katualue on leveydeltään keskustakaduksi hyvin kapea, vain 10 metriä.

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 7.1.-7.2.2019. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta jätettiin viisi viranomaisstahojen lausuntoa ja kaksi muiden osallisten muistutusta. Lausujista Savonlinnan maakuntamuseolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualueella ja Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Nuorisovaltuusto PISTO ilmaisi ”kannattavansa eniten vaihtoehtoa 3”. Etelä-Savon ELY-keskus pyysi huomioimaan vaikutusarvioinnissa myös läheiset RKY-alueet ja esitti lisäksi tarkennusta maaperän pilaantuneisuutta koskevaan lauseeseen kaavan yleismääräyksissä, ja nämä esitykset on huomioitu teknisinä tarkistuksina hyväksyttävään kaavaan. Muistutuksista Savoin Voima Oyj:llä ei ollut huomautettavaa ja Telia oyj muistutti, että mikäli alueella sijaitsevia kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee siirtotarpeesta ilmoittaa 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Kaupakkadun ja Tallikadun aluetta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen sekä tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitallin ympäristön asemakaavan muutos sekä keskustan eteläosien osayleiskaavatyö.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet

Prosessin aikana on lisätty tavoitteisiin torin ja aseman välisen tärkeän kevyen liikenteen yhteyden säilyttäminen ja kehittäminen.

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

Asemakaavan laatiminen on päätetty toteuttaa konsulttityönä. Suunnittelutehtävä kilpailutettiin kesällä 2017 ja konsulttityön käynnistyi syksyllä 2017.

4.5.1 Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu

Kaupunki osoitti kaavan laatimisen lähtökohdaksi alueelle 3D-mallinnuksena laaditusta maankäyttöluonnoksesta otetun viistohavainnekuvan (Pieksämäen kaupunki, Pekka Häkkinen). Tässä alustavassa idealuonnoksessa oli esitetty kahden kuusikerroksisen asuinkerrostalon sijoittamista Tallikadun varteen nykyisen päivittäistavarakaupan paikalle ja yhden nelikerroksisen lamellikerrostalon sijoittamista Kauppakadun varteen. Suunnitelmassa nykyinen polttoaineenjakeluaseman tontti oli osoitettu kokonaisuudessaan pysäköintikäyttöön.

Kuva 11. Toimaksiannon alkaessa työn lähtökohdaksi osoitettu maankäyttöluonnos (Pekka Häkkinen / Pieksämäen kaupunki, 2017). Näkymä Tallikadun puolelta.



Kuva 12. Samasta mallinnuksesta otettu näkymä Kauppakadun ja torin puolelta.



4.5.2 Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla

Konsulttityön käynnistyttyä suunnittelun lähtökohtia päätettiin tutkia tarkemmin vaihtoehtoisin idealuonnoksina. Luonnoksissa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja rakennusoikeuden sijoittamiseksi alueelle sekä Rautatieasema-Tori-jalankulkuyhteyden kehittämiseksi.



Kuva 13. (Vasen yläkulma) Idealuonnosvaihtoehto 1 3D-mallitarkastelussa

Kuva 14. Idealuonnosvaihtoehdon 1 käsivarainen asemapiirrosluonnos

Vaihtoehdossa 1 alueelle on sijoitettu neljä nelikerroksista lamellikerrostaloa piha-alueineen siten, että kaksi näistä muodostaa väliinsä joko katosrakenteella tai mahdollisesti asuntojakin sisältävällä yhdistävällä rakennusosalla Asemaraitin julkisen jalankulkuyhteyden merkitystä korostavan porttialueen.

Idealuonnosvaihtoehdossa 2 alueelle on sijoitettu kolme IV-V-kerroksista pistetaloa ja katualueiden sekä Asemaraitin kävely-yhteyden varsiin katutiloja rajaavia ja kävelijälle inhimillistä mittakaavaa tuovia I-II-kerroksisia liike- ja asuinrakennussiipiä. Asemaraitin varteen muodostuu polveilevia kaupunkitiloja ja pienimittakaavainen aukio, joka tarjoaa suojaisan sijainnin esimerkiksi kahvilan ulkopöydille.

Idealuonnosvaihtoehdossa 3 tornimainen asuinpistetalo muodostaa näkymäpäättimen Asemaraitille aseman suunnasta kohti toria saavuttaessa. Rakennus voisi kaupunkikuvallisesta näkökulmasta olla korkeakin mutta rakentamisen kustannuksista johtuen sen korkeus on rajattu luonnoksessa VIII:an. Alueen keskiosa on varattu uudelle puistolle, joka johdattaa kävelijän tornitalolta eteenpäin aina torille asti (tai päinvastoin). Puistoalueelle on tärkeää sijoittaa runsaasti puustoa Kauppakadun varteen rajaamaan laajan torialueen tilallista ilmettä, mutta muutoin puistoon voidaan hyvin sijoittaa myös matalampia istutuksia, istuskelupaikkoja ja vaikkapa leikkivälineitä. Myllykadun varteen on sijoitettu katunäkymää rajaamaan nelikerroksinen lamellitalo kuten idealuonnoksessa 1.



Kuva 15. (Vasen yläkulma) Idealuonnosvaihtoehto 2 3D-mallitarkastelussa



Kuva 16. Idealuonnosvaihtoehdon 2 käsivarainen asemapiirrosluonnos



Kuva 17. (Vasen yläkulma) Idealuonnosvaihtoehto 3 3D-mallitarkastelussa



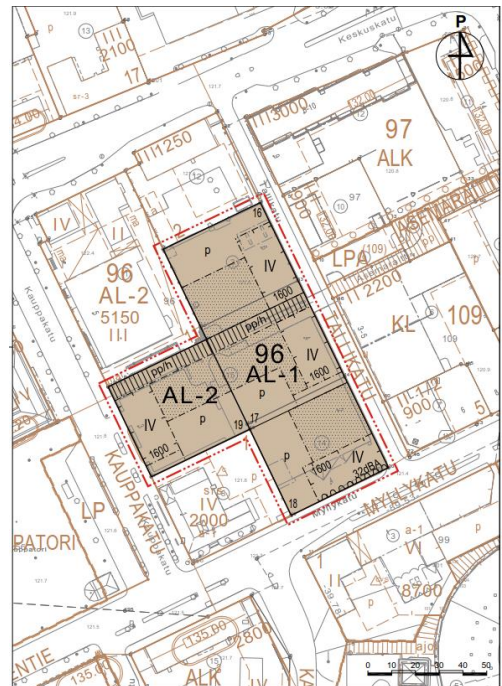
Kuva 18. Idealuonnosvaihtoehdon 3 käsivarainen asemapiirrosluonnos

Kaupungin kaavoituksen edustajien kommentoissa todettiin vaihtoehdon 1 olevan esitetyistä ratkaisuista toteutuskelpoisin ja realistisin. Alueen jakautuminen luontevasti neljään tonttiin mahdollistaa myös rakentamisen vaihteellisuuden. Vaihtoehtoa 2 pidettiin liiallisena rakentamisen volyymiltään ja vaihtoehtoa 3 epärealistisena kaupungin toteutusvastuulle todennäköisesti jäävän puistoalueen vuoksi.

Idealuonnosvaiheen lopputuloksena päätettiin jatkaa suunnittelua vaihtoehdon 1 pohjalta.

Kaavan luonnosvaiheessa esitetty kaavaratkaisu oli kartan osalta Tallikadun puoleisten rakennusalojen rajauksen pientä muutosta lukuun ottamatta sama kuin ehdotusvaiheen ratkaisu, tarkennuksia tehtiin vain määräyksiin ja selostukseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 19. Kaavaehdotus



Kuva 20. Tasohavainnekuva



Kuva 21. Viistohavainnekuva

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1, AL-2). Alueelle osoitetaan neljä tonttia: korttelin 96 tontit 16-19, joista kunkin rakennusoikeus on 1600 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku IV. Tontilla 16-18 on kerrosalasta käytettävä asuintiloiksi vähintään 50%. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina. Tontilla 19 tulee vähintään 50% kerrosalasta käyttää asuintiloiksi ja katutasoon toteuttaa näyteikkunallista liiketilaa. Myös tällä tontilla asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.

Korttelin uusien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen yhteen samassa korttelissa sijaitsevan, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vanhan Raamattutalon kanssa.

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia ja autokatoksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Ne tontin osat, joita ei osoiteta erikseen pysäköintiä varten, on istutettava.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap / 85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Tonttien 17 ja 19 pohjoisreunaan on osoitettu rasitteena jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Tontin 18 eteläreunassa on Myllykadun puoleisten rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden (äänitasoeron) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

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

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennuslupien myöntämistä ja maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.2 Mitoitus

Sekä poistuvan kaavan että kaavaehdotuksen mitoitukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
ALK	5642	4300	0,76
AP	1932	500	0,26
yht.	7574	4800	0,63

kaavaluonnos	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
AL	7574	6400	1,18
yht.	7574	6400	1,18

Kaava mahdollistaa alueelle toteutuvan neljä uutta asuin- ja liikekerrostaloa. Jos näistä 75% toteutuu asuintoimintojen kerrosalana ja 25% liikerakentamisen kerrosalana, voidaan alueelle arvioida syntyvän noin 60 asuntoa ja neljästä kuuteen liike- ja toimistotilaa, mikä tarkoittaisi arviolta 120 asukkaan ja 25 työpaikan sijoittumista alueelle.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava tiivistää toteutuessaan Pieksämäen keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta ja kehittää aluetta asuin- ja liikerakentamisen alueena. Tärkeäksi arvotettu kävelyn ja pyöräilyn yhteystorin ja aseman välillä säilyy.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa toteutuessaan uusien asuinpaikkojen ja liike-elämän palveluiden sijoittumisen kaava-alueelle Pieksämäen ydinkeskustaan. Uusi rakentaminen parantaa potentiaalisesti alueen kaupunkikuvaa ja koettua viihtyisyyttä.

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

Uusien asuin- ja liikerakennusten toteuttaminen alueella ja sitä väistämättä edeltävä vanhan päivittäistavarakaupan kiinteistön ja polttoaineenjakuaseman purkaminen lisäävät rakennusaikana alueen raskasta liikennettä ja edellyttävät mitä todennäköisimmin maansiirtoja. Maansiirroilla on osaltaan vaikutusta maaperään, ja sekä maansiirroilla että liikenteellä välillisesti ilmastoon (energia- ja materiaalitehokkuus, hiilidioksidipäästöt). Moottoriliikenteestä sekä rakennusten käyttöiänäkaisesta lämmittämisestä aiheutuu myös jonkin verran ilmansaasteita.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole todettu nykytilanteessa merkittäviä biotooppeja tai luonnonvaroja, joihin hanke vaikuttaisi. Asuinrakennusten piha-alueista on pinnoittamatonta aluetta potentiaalisesti suurempi osuus kuin nykyisistä pysäköintikentistä. Tämä lisää alueen vehreyttä ja parantaa sitä myötä hivenen joidenkin kaupunkiympäristöön sopeutuneiden eliölajien elinmahdollisuuksia, mutta vaikutus jää luonnon monimuotoisuuden kannalta sittenkin vähäiseksi.

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

Pääosa kaava-alueen asiointiliikenteestä korvautuu asukkaiden ja muulla asuintoimintoihin liittyvällä liikenteellä ja nykyinen päivittäistavarakaupan lyhytaikainen vaihtuva pysäköinti asukkaiden pidempiaikaiseen pysäköintiin painottuvilla autopaikoilla.

Aluen on ennestään yhdyskunta- ja energiahuollon piirissä eikä kaavan toteutumisesta aiheudu myöskään merkittävää muodostuvaa vaikutusta näiden volyymeihin.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijaitsee kahden RKY-alueen läheisyydessä ja samassa korttelissa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vanhan Raamattutalon kanssa. Asemakaavan yleismääräyksellä edellytetään, että korttelin toteutussuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen ja uuden rakentamisen sovitamiseen yhteen samassa korttelissa sijaitsevan Vanhan Raamattutalon kanssa. Korttelin uusien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia.

Kun näistä periaatteista pidetään jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kiinni, voidaan korttelin täydentävän uuden rakentamisen arvioida toteutuessaan parantavan alueen katutilojen (erityisesti Tallikadun, mutta osaltaan myös Myllykadun) tilallista hahmotettavuutta ja katunäkymiä, torialueen kaupunkikuvaa ja tilallista rajausta, alueen rakennetun ympäristön keskustamaisuutta ja viihtyisyyttä sekä korttelin kaupunkikuvan yhtenäisyyttä suojellun Vanhan Raamattutalon kanssa.

Uusi rakentaminen sijoittuu selkeästi toriympäristöön ja rautatieasemalta torille johtavan kävely- ja pyöräily-yhteyden varteen. Kerrosluku on rajoitettu neljään. Syntyvän uuden rakennetun ympäristön ei siten arvioida varsinaisesti vaikuttavan läheisiin valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Tyyllillisesti ja ajallisesti yhtenäisenä toteutuessaan siitä voi muodostua näiden väliselle kävelyreitille uusi mielenkiintoinen kohdekokonaisuus.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittämiseen

Alueella nykyisin sijaitseva päivittäistavarakauppa poistuu, mutta alueen palvelutaso säilyy silti edelleen hyvänä ja lähitöllä on tarvittaessa tarjolla myös uusia liikepaikkoja. Kaava mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen sijoittumisen kortteliin rakentuviin uusiin rakennuksiin.

Asukkaiden ja työntekijöiden lisääntyminen alueelle tuo keskustan nykyisille palveluille ja yrityksille uusia asiakkaita ja vaikuttaa siten osaltaan positiivisesti elinkeinoelämän kilpailukykyyn ja koko keskusta-alueen elävyyteen.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaan liittyvät seuraavat määräykset ja merkinnät:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuinitilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Katutasoon tulee toteuttaa näyteikkunallista liiketilaa. Asuinitilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.




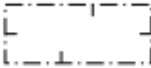

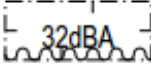
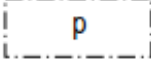
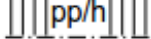
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
96	Korttelin numero.
10	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden (äänitasoeron) liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
	Pysäköimispaikka.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelin uusien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen yhteen samassa korttelissa sijaitsevan, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vanhan Raamattutalon kanssa.

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia ja autokatoksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap/85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap/6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa

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

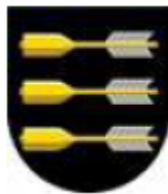
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennuslupien myöntämistä ja maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kauppakatu – Tallikatu asemakaavan muutos



5.12.2017

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)

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

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

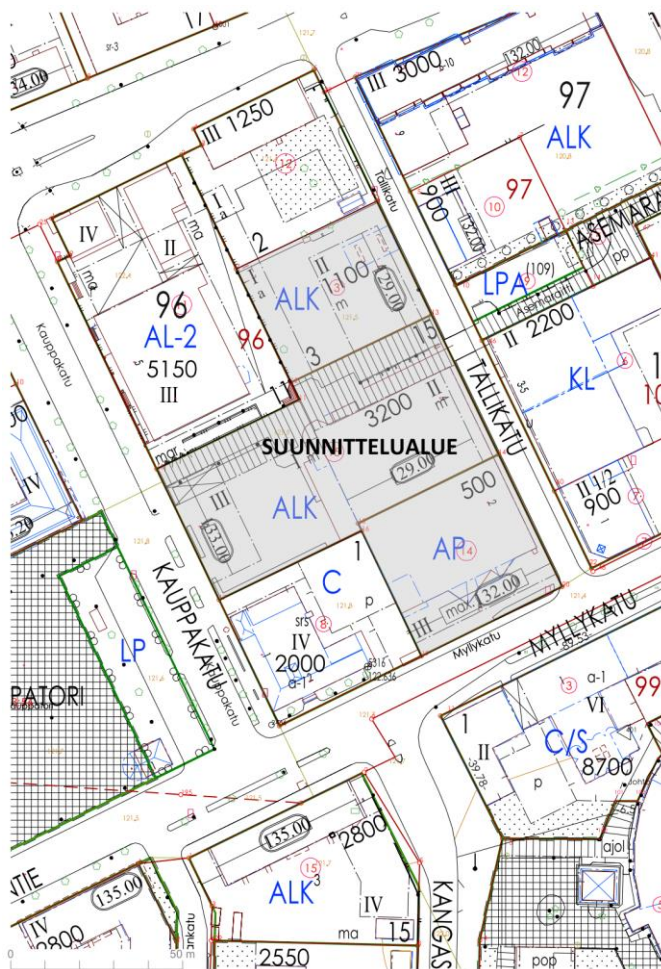
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §).

ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt maanomistaja Osuuskauppa Suur-Savo 2.11.2016. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 14.12.2016 § 89. Alueella on voimassa Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa Kauppakadun ja Tallikadun välisellä alueella. Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelissa 96 sijaitsevat tontit 3, 14 ja 15. Alue rajautuu lännestä Kauppakatuun, etelässä Myllykatuun, idässä Tallikatuun ja pohjoisessa korttelin 96 tontteihin 11 ja 12.



Kuva. Suunnittelu alueen rajaus

KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin osaan kolmen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen niihin liittyvine paikoitustiloineen. Rakentamisen tarkoituksena on tiivistää kaupunkirakennetta ja uudistaa kaupunkikuvaa. Kaavassa huomioidaan osayleiskaavassa osoitetut kulkuyhteystarpeet.

Maankäytön kehittämistä laaditaan maankäyttösopimus kiinteistön omistajan ja Pieksämäen kaupungin kesken.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nykytila / Maankäyttö

Suunnitteluala sijoittuu Pieksämäen ydinkeskustaan Kauppakadun ja Tallikadun väliselle alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee Osuuskauppa Suur-Savon päivittäistavarakauppa, joka on rakennettu vuonna 1997. Muut piha-alueet ovat asiakaspysäköintikäytössä. Tallikadun puolella on polttoaineen kylmäasema. Korttelin poikki kulkee kevyenliikenteenväylä Asemaraitti.



Kuva. Päivittäistavarakaupan pysäköintialueet ovat kaupan länsi- ja pohjoispuolella.

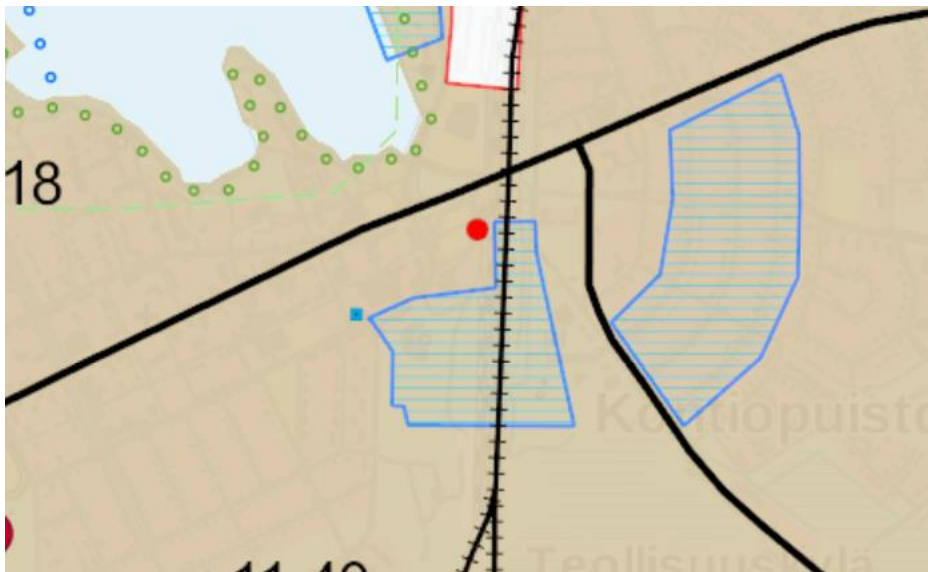
Maakuntakaava

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

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

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A 11.1 Pieksämäen keskustaajama
- Keskustatoimintojen alue (kohdemerkintä) / c 11.40 Pieksämäen ydinkeskusta



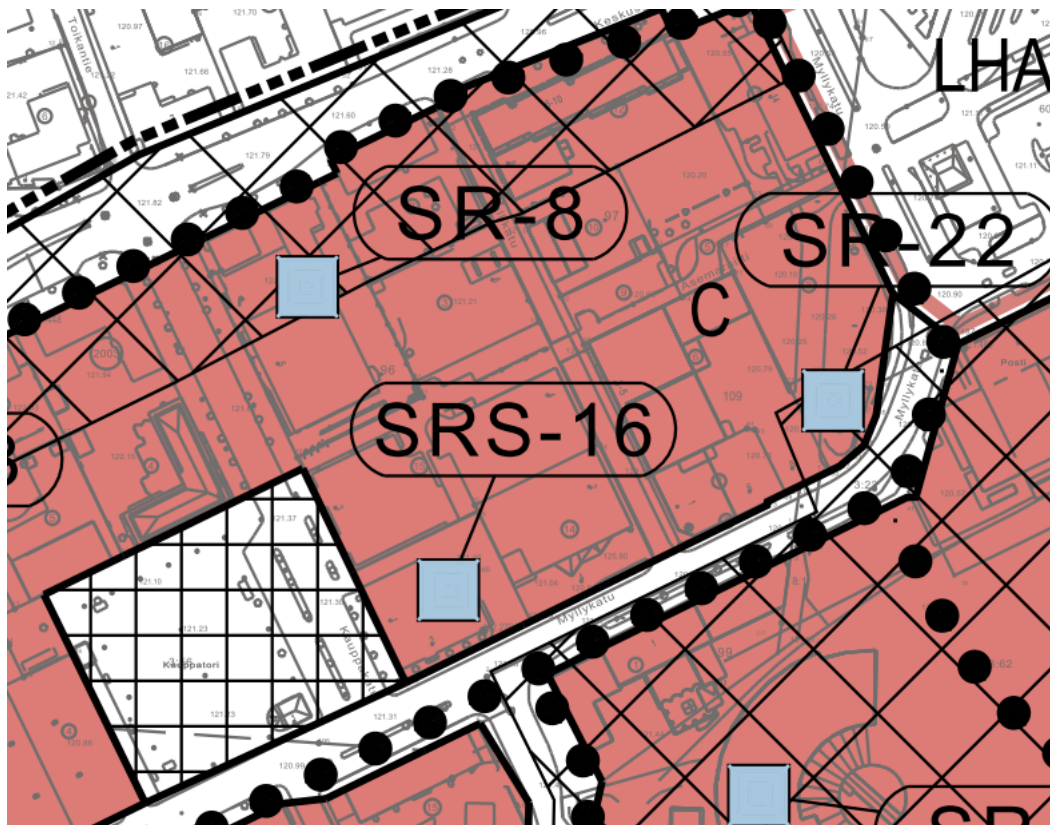
Kuva. ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Etelä-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 12.12.2016 Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan. Keskeisin päivittämisen kohde oli luonnonvarojen kestävä käyttö. Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä asemakaavoitettavalle alueelle.



Kuva. ote 12.12.2016 hyväksytystä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava



Kuva. ote 14.2.2012 hyväksytystä osayleiskaavasta

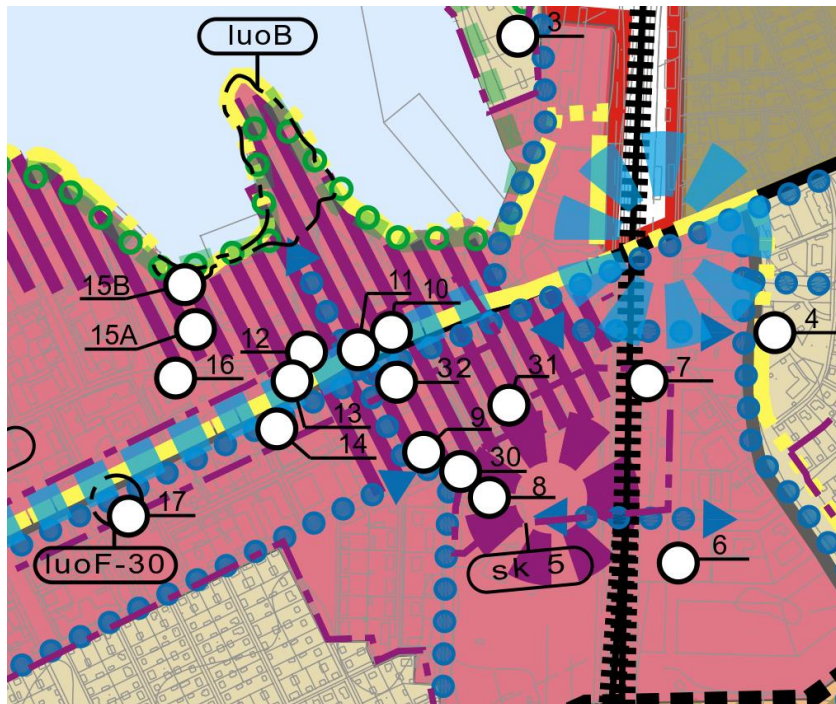
Alue kuuluu Pieksämäen keskustan eteläosan osayleiskaavaan. Kaava on hyväksytty alun perin 14.2.2012 kaupungin valtuustossa ja 25.1.2016 Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan toiseksi tarkennus-aluekaavaksi. Suunnittelualueelle on osoitettu seuraava kaavamerkintä:

Keskustatoimintojen alue.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja 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.

Pieksämäen keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa (hyv. 25.1.2016) suunnittelualueelle kohdistuvat lisäksi seuraavat määräykset:

- Tiivistävä keskusta-alue / Toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.
- Toiminnallinen kehittämisvyöhyke / Aluetta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Alueen kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota viihtyisän, turvallisen ja esteettömän kevyen liikenteen ympäristön luomiseen.



Kuva. ote 25.1.2016 hyväksytystä strategisesta osayleiskaavasta (kaavakartta 1:20000)

Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan ennestään asemakaavoitettua aluetta. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1968. Alue on kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Autonsäilytysrakennusten korttelialue on osoitettu Myllykadun varteen. Korttelin poikki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.



Kuva. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Nykyinen päivittäistavarakauppa on rakennettu kortteliin poikkeamisluvalla.

Käytettävissä olevat selvitykset

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

Laadittavat selvitykset

Kaavatyössä pyritään hyödyntämään jo laaditut selvitykset ja tarpeen vaatiessa laaditaan lisäselvityksiä.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

TAVOITTEET

Alustavat tavoitteet

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Kauppakadun ja Tallikadun aluetta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen sekä tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitallin ympäristön asemakaavan muutos sekä keskustan eteläosien osayleiskaavatyö. Keskeisessä osassa on myös kevyenliikenteen yhteyksien kehittäminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

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

VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

Vaikutusalue

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

Vaikutusten arviointi

Kaavoitukseen sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa

määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavoituksen ajan osana prosessia. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttömahdollisuudet.

Vaikutukset liikenteeseen

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

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

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

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- kaupunki- ja taajamakuva
- rakennettu kulttuuriympäristö

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Muut vaikutukset

- kaavaprosessiin liittyvän vuorovaikutuksen yhteydessä esille tulevat selvitystarpeet

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

OSALLISET

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

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

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

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

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

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

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

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen käynnistäminen / toukokuu 2016 – huhtikuu 2017

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 14.12.2016 § 89 asemakaavan muuttamisesta Kauppakadun ja Tallikadun välisellä alueella.

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

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

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

Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki

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

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

Asemakaavan luonnosvaihe / vuodenvaihe 2017-2018

Toimenpiteet:

- vaikutusten arviointi
- mielipiteet ja ennakkolausunnot
- kaavaluonnos nähtäville
- lausunnot ja muistutukset
- muistutusten ja lausuntojen käsittely

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

Asemakaavan ehdotusvaihe / tammi –maaliskuu 2018

Toimenpiteet:

- vaikutusten arviointien täydentäminen
- työneuvottelut viranomaisten kanssa
- muutokset kaavaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta
- kaavaehdotus nähtäville
- lausunnot ja muistutukset
- viranomaisneuvottelu
- muistutusten ja lausuntojen käsittely
- tarvittaessa tehdään muutoksia kaavaan saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta

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

Kiinteistönomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

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

Kaavan hyväksyminen / huhti-toukokuu 2018

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

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

Kaavan voimaantulo

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

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

Kaavan lähettäminen tiedoksi

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

ASEMAKAAVAN VASTUUTAHOT

Kaavoitusviranomaisen: Pieksämäen kaupunki
Maankäyttö
PL 125
76101 Pieksämäki

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

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

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

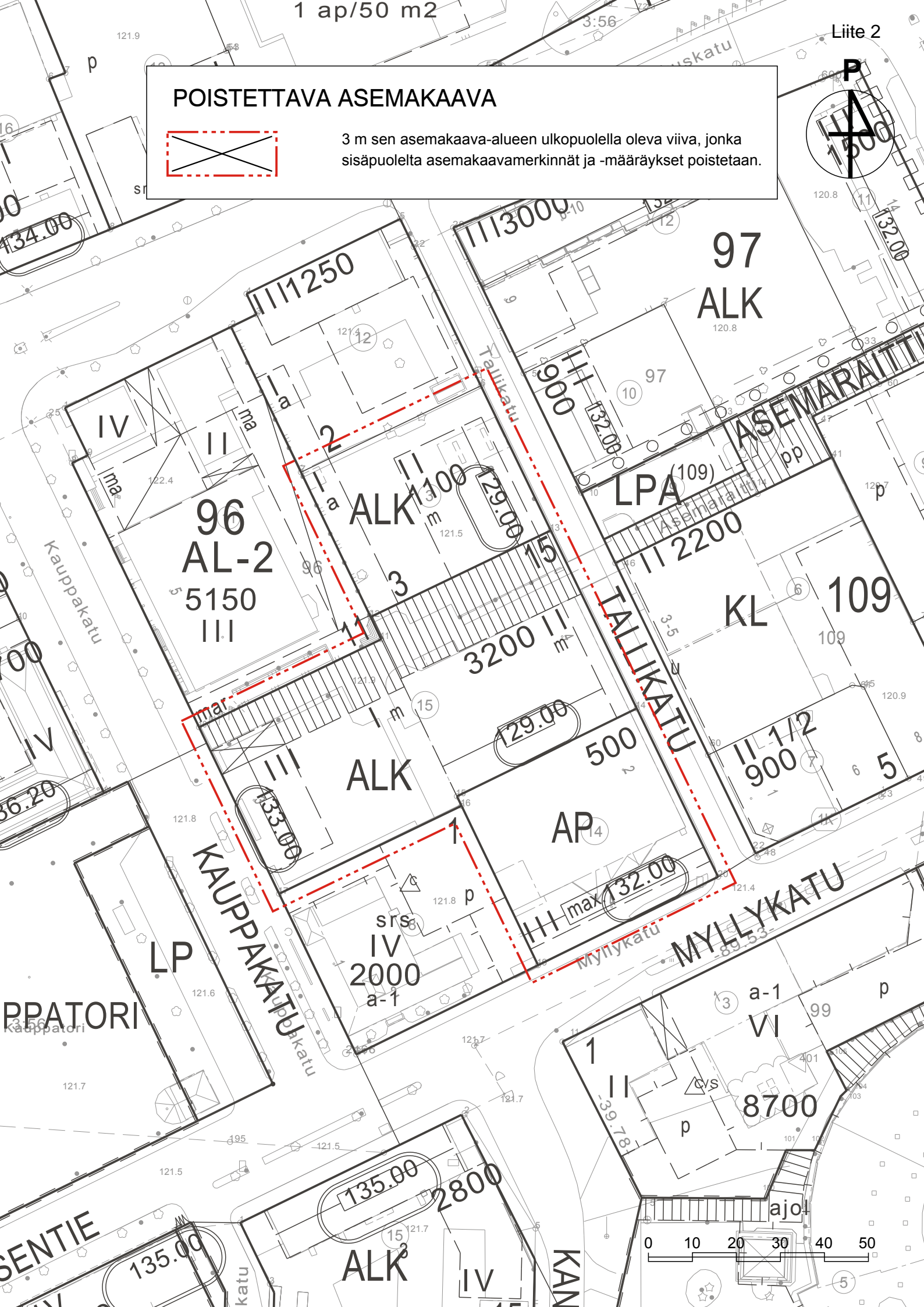
Yhteyshenkilöt: Arkkitehti SAFA Kirsikka Siik
p. 050 324 5527
kirsikka.siik@ramboll.fi

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

POISTETTAVA ASEMAKAAVA



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





KAUPPAKATU - TALLIKATU ASEMAKAAVAN MUUTOS
Tasohavainnepiirros 1/1000

KAUPPAKATU - TALLIKATU ASEMAKAAVAN - PALAUTERAPORTTI

Kaavaluonnos ja OAS, nähtävillä 15.1. – 15.2.2018

A. Luonnosvaiheessa jätetyt viranomaisten kommentit

A1. Pieksämäen kaupungin elinkeinotoimi

Kaavaluonnoksessa on otettu pääosin hyvin huomioon elinkeinotoiminnan kehittymisen edellytykset. Elinkeinotoimi esittää lausunnossaan kuitenkin kaavaan seuraavia muutoksia:

1. Kerrosluku VI.
2. AL-merkinnän tilalle C tai ALP.
3. Rakennusalueen rajat tulisi asettaa väljemmin, jotta osittainen rakentaminen asemanraitin varrelle mahdollistuisi.
4. Kaavassa tulisi huomioida vaihtoehto parkki-paikkojen keskittämisestä yhdelle tontille.

Vastine:

Rakentamisen määrän rajoittavana tekijänä on autopaikkojen mitoitus, ei kerrosluku. Kerrosluvun nostaminen tarkoittaisi tässä siten rakennusten lukumäärän vastaavasti vähentämistä, jolloin ei saavuteta tavoiteltua kaupunkikuvaa ja katutilan rajausta.

Rakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on tutkittu viitesuunnitelmassa. Rakennusalojen ja pysäköintiin varattujen alueiden osa-alueiden rajat on asetettu kaavassa tutkitun ratkaisun mukaisesti. Kaupunkikuvallisista syistä rakentamisen halutaan sijoittuvan katujen varsiin, Asemaraitin varsi on mahdollista rajata tarvittaessa piharakennuksin ja pergoloin. Pysäköinnin keskittäminen yhdelle tontille ei ole sen paremmin kaupunkikuvallisesti kuin hallinnollisestikaan keskustaympäristössä toivottava ratkaisu, ellei sitten tarkoituksena ole toteuttaa tontille pysäköintilaitosta – ja tässä ei ainakaan luonnosvaiheessa ole ollut sellaista tarkoitusta.

Esitetty merkintä mahdollistaa sijoittaa rakennuksiin asumista, liiketilaa ja toimistoja, tonteille tavoiteltuna pääkäyttötarkoituksena kuitenkin asuminen. Merkin-tää ei katsota tarpeelliseksi muuttaa.

A2. Museovirasto

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön tulee arvioida. Keskeisessä asemassa on naapuritontin entinen Raamattutalo, joka on suojeltu rakennussuojelulain nojalla.

Vastine:

Julkisivu- ja kaupunkikuvaa ohjaavia määräyksiä lisätään ja vaikutusarviointia tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen.

<p>Kaavaselostusluonnos sisältää jo nyt havainnekuvi- tusta muun muassa Kappakadun puoleisten näkymä- muutosten arvioimiseksi. Uudisrakentamisen sopeutu- mista suojelukohteen viereen tulee kuitenkin vielä tar- kemmin käsitellä.</p>	
<p>A3. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p>	
<p>Selostuksessa tulee arvioida myös kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.</p> <p>Suunnittelualue torin laidalla on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Pieksämäen tuoreehkon keskustan etelä- osien osayleiskaavan (2012) mukaan ”alueen raken- nukset tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan korkealaa- tuisiksi ja ne tulee sovittaa osaksi alueen valtakunnalli- sesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä”. ELY-kes- kuksen näkemyksen mukaan osayleiskaavan määräys on siirrettävissä myös asemakaavaan. Samoin Pieksä- mäen keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa (2016) alue on osoitettu tiivistyväksi keskusta-alu- eeksi, jossa alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on esitetty hyvin vähän rakennus- ten arkkitehtuuria ja julkisivu- ja kaupunkikuvaa ohjaa- via määräyksiä. Uudisrakentamisen kaupunkikuvaa pa- rantava vaikutus riippuu suunnittelun ja rakentamisen laadusta ja lopputuloksesta, minkä vuoksi kaupungin tärkeillä paikoilla asemakaavan määräyksillä voi odot- taa suurempaa vaikuttavuutta.</p> <p>Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liiken- neturvallisuuden kannalta riittäviin näkymiin Myllyka- dun ja Tallikadun risteyksessä, jossa rakennusala on kaavaluonnoksessa sijoitettu aivan kiinteistön kul- maan.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Vaikutusarviointia tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen.</i></p> <p><i>Määräysteksti rakennusten arkkitehtuu- rin tasosta ja ympäristöön sovittamisesta lisätään määräykseen. Näiden asioiden pitäisi kyllä olla alueen suunnittelussa ja rakennusluvan myöntämisessä itsestään- selvyyksiä. Valitettavasti laadun todenta- mista ohjaa ainoastaan rakennusvalvonta – pelkkä kaavan sanamuoto ei muuta suunnittelua laadukkaaksi, ellei rakennus- valvonta rakennuslupaa myöntäessään pidä vaatimuksesta kiinni. Ongelmaksi näissä tapauksissa muodostuu aina se, miten korkealaatuisuus ja ympäristöön sopeutuminen määritellään. Jotta asia ei olisi yksin rakennusvalvonnan harteilla, li- sätään kaavaan julkisivu- ja kaupunkiku- vaa ohjaavia määräyksiä.</i></p> <p><i>Liikenneturvallisuuteen liittyvät asiat var- mistetaan kaavaehdotusta laadittaessa. Ruutukaavakeskustassa rakennusten si- joittaminen tonttialueiden kulmiin on si- nänsä normaali ja yleinen ratkaisu.</i></p>
<p>A4. Savonlinnan maakuntamuseo</p>	
<p>Ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>A5. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p>	
<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

A6. Keski-Savon ympäristötoimi	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A7. Etelä-Savon maakuntamuseo	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A8. Etelä-Savon maakuntaliitto	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A9. Savon Voima Oyj	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A10. Etelä-Savon pelastuslaitos	
Puoltaa muutoksia.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.

B. Luonnosvaiheessa jätetyt osallisten mielipiteet

B1. Pieksämäki-Seura ry	
-	<u>Vastine:</u> Pieksämäki-Seura ry:n mielipide koskee sisällöltään yksinomaan yhtä aikaa tämän kaavan kanssa nähtävillä ollutta Pertinkujan asemakaavaa, vaikka mielipiteen otsikossa mainitaan myös tämä kaava. Merkitään tiedoksi.
B2. Yksityishenkilö 1	
Uutta rakentamista tulee suunnitella asukastarpeen pohjalta. Muilta osin palaute koskee yhtä aikaa nähtävillä ollutta Pertinkujan asemakaavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään mielipide tiedoksi.
B3. Pieksä ry	
Yhdistys esittää seuraavan toiveen: - Aseman raitti selkeäksi	<u>Vastine:</u> Merkitään mielipide tiedoksi.
Muilta osin palaute koskee yhtä aikaa nähtävillä ollutta Pertinkujan asemakaavaa.	

B4. Yksityishenkilö 2

Suur-Savon alueelle Tikankadun mallin mukaisesti pari 7-kerroksista taloa. Meurmannin kaava on hyvä pohja edelleenkin.

Vastine:

Rakentamisen määrän rajoittavana tekijänä on autopaikkojen mitoitus, ei kerrosluku. Kerrosluvun nostaminen tarkoittaisi tässä siten rakennusten lukumäärän vastaavasti vähentämistä, jolloin ei saavuteta tavoiteltua kaupunkikuvaa ja katutilan rajausta.

Kaavaehdotus, nähtävillä 7.1. – 7.2.2019

C. Ehdotusvaiheessa jätetyt viranomaisten kommentit**C1. Savonlinnan maakuntamuseo**

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunto on pyydettyä Museovirastolta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

C2. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

C3. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavaselostukseen on myös lisätty kappale kaavamuutoksen vaikutuksista kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, joka puuttui luonnosvaiheessa kokonaan. vaikutusten arvioinnissa huomio kohdistuu erityisesti samassa korttelissa sijaitsevaan suojeltuun Vanhaan Raamattutaloon. Samassa yhteydessä on vielä syytä huomioida kaavamuutosalueen molemmilla puolilla sijaitsevat RKY-alueet (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt); esim. pohjoispuolella sijaitsevaa Pieksämäen Keskuskadun alueeseen sisältyvää entistä Säästöpankin taloa (suun. Kaija ja Heikki siren, 1967) ei mainita kaavaselostuksessa lainkaan.

Vastine:

Maininta Säästöpankin talosta täydennetään selostukseen ja maaperän pilaantuneisuutta koskeva määräys tarkistetaan esityksen mukaisesti.

Lisäksi ELY-keskus esittää maaperän pilaantuneisuutta koskevan määräyksen tarkentamista seuraavasti: *Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve on selvitettävä ennen rakennuslupien myöntämistä. Tarvittaessa alue tulee kunnostaa ennen rakentamista.*

C4. Etelä-Savon maakuntaliitto	
Ei huomautettavaa.	<i><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</i>
C5. Nuorisovaltuusto PISTO	
Nuorisovaltuusto kannatti ”vaihtoehtoa 3 eniten, koska siinä on mahdollisimman paljon puistoaluetta sekä se ei sulje aluetta liikaa”.	<i><u>Vastine:</u> Merkitään palaute tiedoksi. Nuorisovaltuusto on kommentoinut ilmeisesti idealuonnosvaiheessa laadittuja luonnoksia, jotka löytyvät kaavaselostuksesta kaavoitusprosessin kuvauksen yhteydestä. Niitä ei tässä vaiheessa kuitenkaan enää ollut käsittelyssä, kaavaehdotus on laadittu vain yhdestä vaihtoehdosta.</i>

D. Ehdotusvaiheessa jätetyt osallisten mielipiteet

D1. Savon Voima Oyj, sähköntuotanto ja kaukolämpö	
Ei huomautettavaa.	<i><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</i>
D2. Telia	
Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.	<i><u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.</i>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	593 Pieksämäki	Täyttämispvm	08.05.2019
Kaavan nimi	Kauppakatu-Tallikatu asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	06.05.2019	Ehdotuspvm	05.03.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.01.2017
Hyväksymispykälä	19	Kunnan kaavatunnus	593_Ak_1_23
Generoitu kaavatunnus	593V060519A19		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7574	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7574

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7574	100,0	6400	0,84	0,0000	1600
A yhteensä	0,7574	100,0	6400	0,84	0,0000	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7574	100,0	6400	0,84	0,0000	1600
A yhteensä	0,7574	100,0	6400	0,84	0,0000	1600
AP	0,0000		0		-0,1932	-500
AL	0,7574	100,0	6400	0,84	0,7574	6400
ALK	0,0000		0		-0,5642	-4300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						