



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

KAUPPAKATU – TALLIKATU ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus (ehdotusvaihe)

Päivämäärä

5.3.2019

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät

KV XX.XX.2019 § xx

KH XX.XX.2019 § xx

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 suunnittelualueen 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	
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:	___.__.2019 (kaupunginhallitus) ___.__.2019 (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 Tallinkatuun 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 liikennemeluselvitys (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 Kaavaproessin 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).

Kaavamuutostyö 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 suunnittelualueen 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

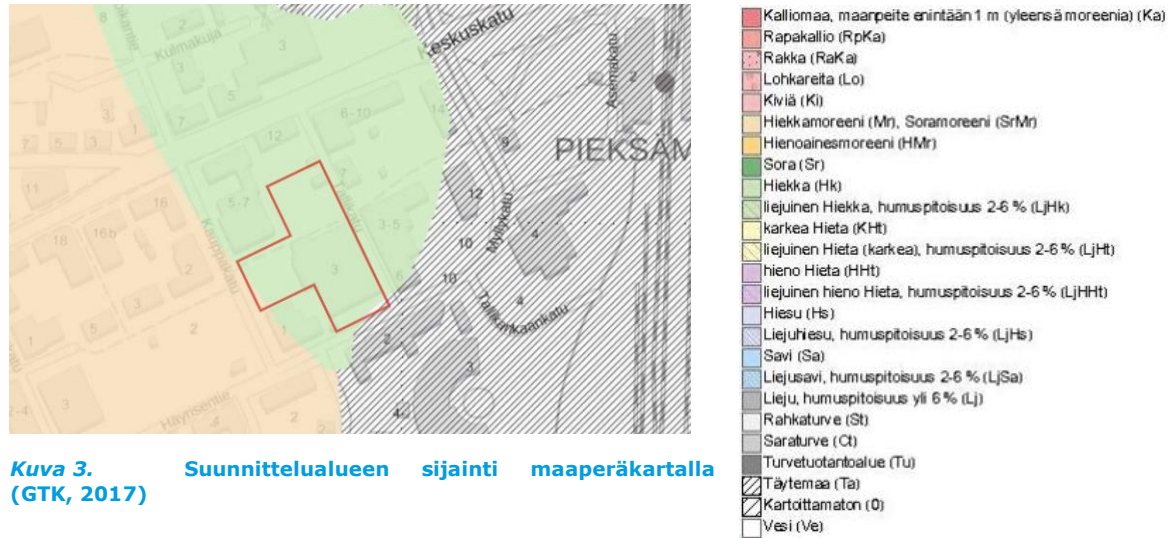
Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai istutettuja viheralueita.

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 suunnittelualueelle sijoittuvat suurialaiset ja matalat liikerakennukset ovat puolestaan 1990-2000-luvuilla rakennettuja. Suunnittelualueen 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. Suunnittelualueen kohdalla Myllykatu ja Tallikatu ovat katuympäristöltään sekä rakennusten julkisivuiltaan nykytilassaan epäviihtyisiä, pääasiassa kiinteistöjen huolto- pysäköintiliikennettä palvelevia katuja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Heti suunnittelualueen 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). Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen läheisyydessä viljasiilon rakennukset sekä pohjoisempaan Pieksänjärven rannalla rautatien henkilökunnalle tarkoitettu asuinalue.

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



Kuva 5. Näkymä Keskuskadun ja Kauppakadun liittymästä suunnittelualueen 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 päivittäistavarakauppa 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 päivittäistavarakaupan hypermarkettia.

Liikenne

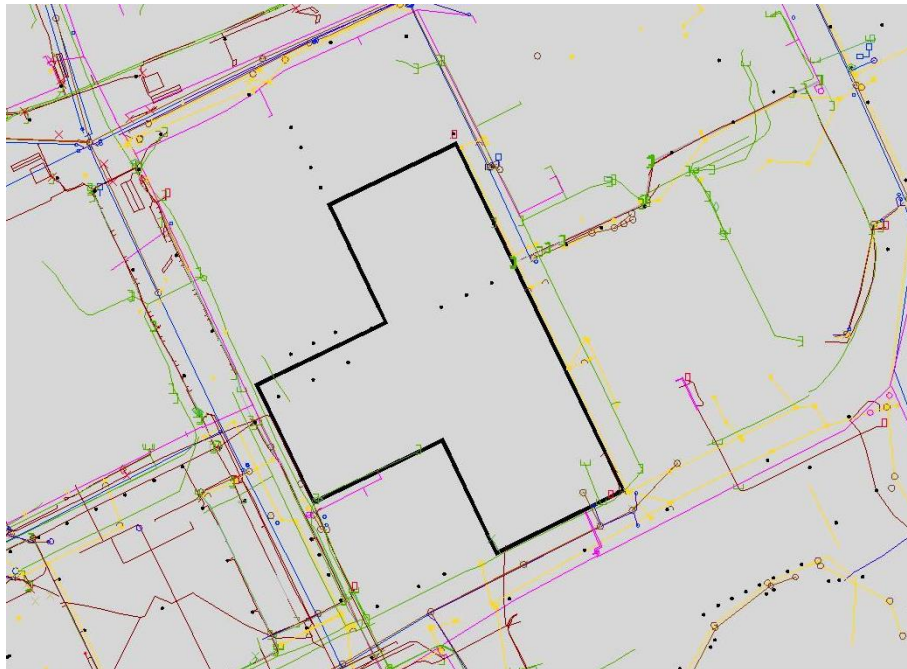
Suunnittelualueen rajaavat Tallikatu ja Kauppakatu ovat keskustan asiointiliikenteen kannalta vilkkaita ja tärkeitä katuja. Tallikatu ja Kauppakatu liittyvät pohjoispäistään kaupungin keskustan pääkokooja- ja läpiajokatuna toimivaan Keskuskatuun. Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkeva Myllykatu (länempänä 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.

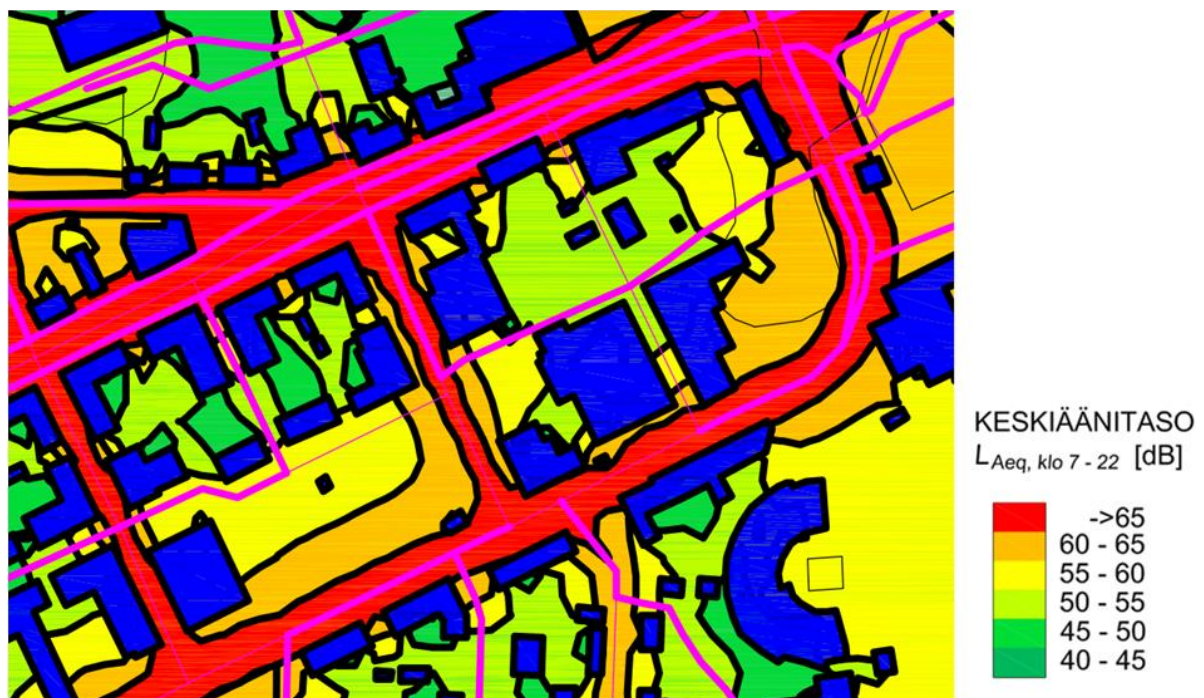


Kuva 6. Alueen kunnallistekniset verkostot. Vesijohtot on esitetty kuvassa sinisellä, jätevesiviemäriinjohtot punaisella, sadevesiviemäriinjohtot keltaisella, kaukolämpö vaaleanpunaisella, tietoliikenne vihreällä viivalla.

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)

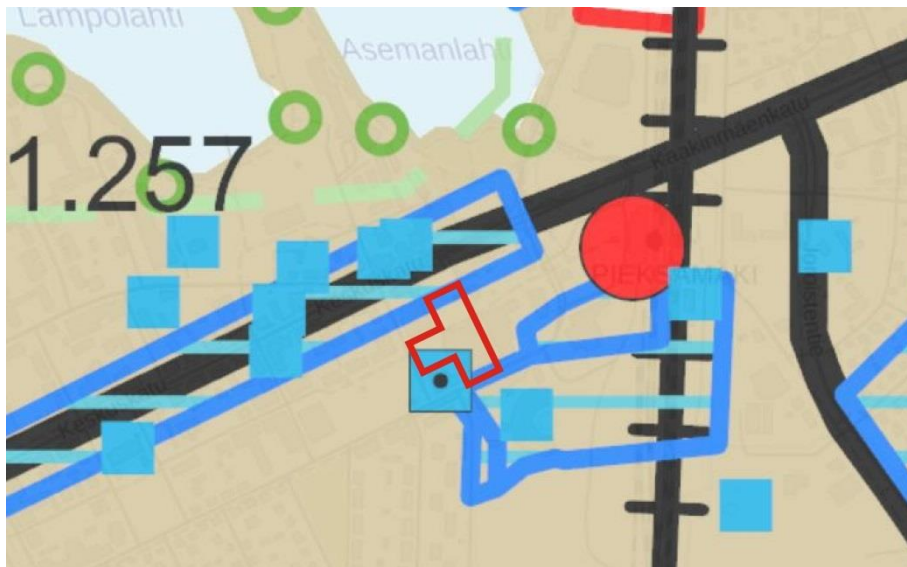
Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Polttoaineenjakuksen poistuessa suunnittelualueelta tulee alueen maaperän pilaantuneisuus tutkia ja mahdollisesti puhdistaa.

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). Suunnittelueen eteläpuolella sijoittuvalla tontilla sijaitsee rakennussuojelukohde (Vanha Raamattutalo).

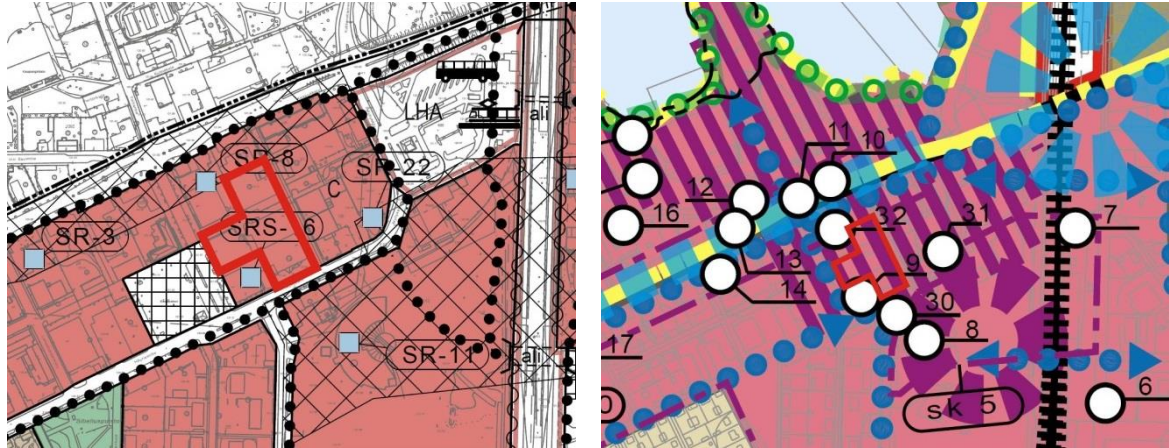
3.2.2 Yleiskaava

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). Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa mm. vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palveluja myymälätilaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, julkisen liikenteen ja 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).

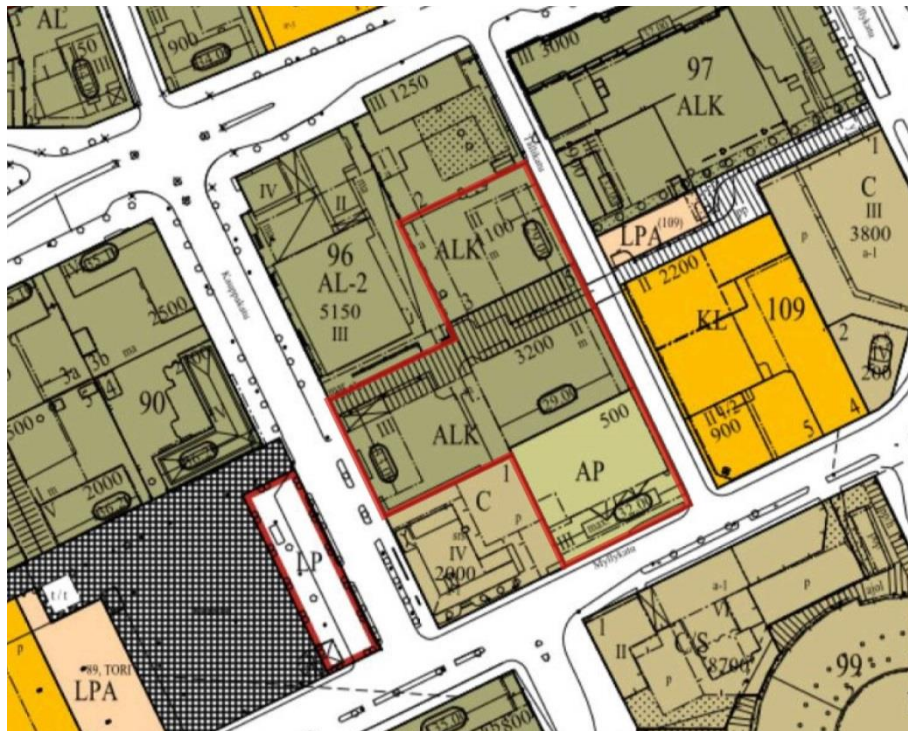
Suunnittelualue on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa kokonaisuudessaan tiivistyväksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri). Samalla alue sijoittuu toiminnalliselle kehittämisvyöhykkeelle (violetti viivarasterikuviointi). Hiekanpäästä veturitalleille ulottuvaa vyöhykettä 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-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-aluetta 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), pääkäyttötarkoituksmerkinnän 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 asukastarpeen 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 käyttötarkoituksmerkintöjen AL-1 ja AL-2 määräyksiin lisättiin maininta mahdollisuudesta asuintilojen toteuttamiseksi myös palveluasuintiloina 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 viranomais tahojen lausuntoa ja kaksi muiden osallisten muistutusta. Lausujista Savonlinnan maakuntamuseolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastualueella 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 viranomaisneuvottelu 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 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.

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 päivittäistavara-kaupan paikalle ja yhden nelikerroksisen lamellikerrostalon sijoittamista Kauppakadun varteen. Suunnitelmassa nykyinen polttoaineenjaku-aseman 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 idealuonnoksia. 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 asemapiirros



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 porttiaiheen.

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

Idealuonnosvaihtoehdossa 3 tornimainen asuinpistetalo muodostaa näkymäpäättteen Asemaraitille aseman suunnasta kohti toria saavuttaessa. Rakennus voisi kaupunkikuvallisesta näkökulmasta olla korkeakin mutta rakentamisen kustannuksista johtuen sen korkeus on rajattu luonnoksessa VIII:an. Alueen keskiosaa 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. Idealuonnosvaihtoehtoon 2 käsivarainen asemapiirrosluonnos



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



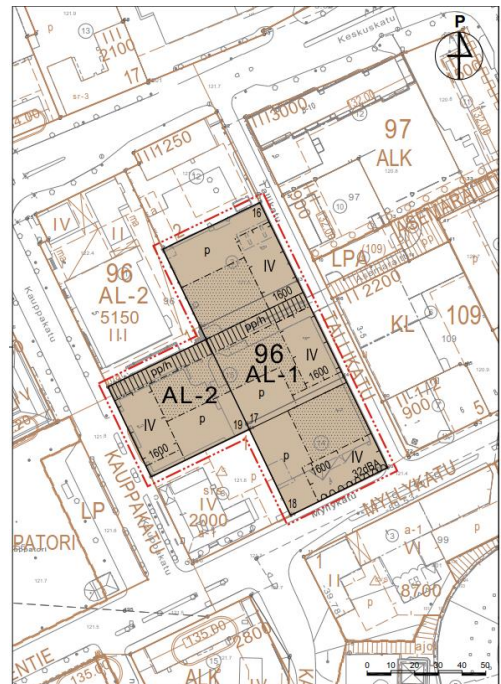
Kuva 18. Idealuonnosvaihtoehtoon 3 käsivarainen asemapiirrosluonnos

Kaupungin kaavoituksen edustajien kommentoissa todettiin vaihtoehtoon 1 olevan esitetyistä ratkaisuksista 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 vaihtoehtoon 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. Tontteilla 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 rasisiteena 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 tarkoitettuihin 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 polttoaineenjakeluaseman 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 käyttöiänalikeisesta 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 merkittäväksi 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. Kerrosaluku 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 kehittymiseen

Alueella nykyisin sijaitseva päivittäistavarakauppa poistuu, mutta alueen palvelutaso säilyy silti edelleen hyvänä ja lähistöllä 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. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.



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



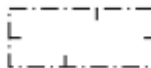
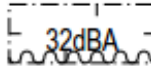
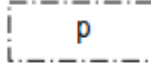
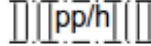
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



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 rakennusallalla 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 sovitamiseen 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.