



Pieksämäen kaupunki  
PL 101  
76101 PIEKSÄMÄKI

Lausuntopyyntö 12.12.2022

## Lausunto Pieksämäen yleiskaavamuutoksen luonnoksesta; Tahinniemi ja Länsiväylä

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen yleiskaavan (hyväksytty 2016) muutos koskee kaupungin keskusta-alueen länsipuolelle ns. entisen kaupungin ja Naarajärven taajaman väliin sijoittuvan Länsiväylän alueen *Kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue* -kaavamerkinnän määräystä sekä Pieksänjärven itärannalla sijaitsevaa Tahinniemeä.

### Länsiväylän alue

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen (Etelä-Savossa C-merkintä) ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen (Etelä-Savossa km-merkintä).

Vuonna 2010 vahvistetussa ja 2016 päivitettyssä Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu *Vähittäiskaupan suuryksikkö* –kohdemerkintä (km), jonka erityismääräyksessä alueen vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on rajoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Voimassa olevassa Pieksämäen keskusta-alueen yleiskaavassa kaupan kerrosalan määrä on rajoitettu niinkään maakuntakaavan mukaisesti. Pieksämäen kaupunki katsoo kuitenkin alueen kaupallisten palvelujen kehittämisen edellyttävän kyseisen enimmäiskerrosalamäärän nostamista 30 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

### Kaupan mitoitus eri kaavatasoilla

Etelä-Savon ensimmäistä maakuntakaavaa 2000-luvulla laadittaessa Pieksämäen kaupunki halusi, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköiden mahdollistava km -kaavamerkintä osoitettaisiin tuolloin suunnitteilla olleelle Ideaparkille varatulle alueelle kantatie 72:n ja VT 23:n risteykseen kaupungin kaakkoispuolelle. Ympäristöministeriö kuitenkin poisti vahvistusmenettelyssä kyseisen km-merkinnän, jolloin Pieksämäki jäi kokonaan ilman mahdollisuutta sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa keskusta-alueen ulkopuolelle.

18.1.2023

Maakuntakaavaa päivitettäessä (2. vaihemaakuntakaava) puute korjattiin osoittamalla km-merkintä Länsiväylälle, joka katsottiin potentiaaliseksi kaupan kehittämisen alueeksi. ELY-keskuksen käsityksen mukaan maakuntakaavan päivityksen yhteydessä on Pieksämäen laskennalliseksi kokonaisliiketilatarpeeksi vuonna 2035 arvioitu matkailu ja ns. kaavallinen väljyys mukaan yhteensä **137 000 k-m<sup>2</sup>**, josta **TIVA-kaupan osuudeksi n. 31 000 k-m<sup>2</sup>**.

Pieksämäen kaupungin omassa Keskustan eteläisten osien yleiskaavaa ja Vanhan Varikon asemakaavaa (2012) varten laaditussa kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (Liidea 11/2011) tilaa vievän kaupan markkinapotentiaaliksi (ilmeisesti pelkästään lisäliiketilaa?) on esitetty 77 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä määrästä Vanhalle varikkoalueelle osoitettiin noin 50 000 k-m<sup>2</sup> ja Joroistentielle (asemakaavamuutos 2015) noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavamuutosta varten laaditussa Pieksämäen keskustan elinvoimaselvityksessä (FCG 28.01.2022) todetaan Pieksämäelle kohdistuvaan kysyntään perustuvan liiketilan lisätarpeeksi vuoteen 2030 mennessä noin 31 500 k-m<sup>2</sup>, josta TIVA-kauppaan noin 14 000 k-m<sup>2</sup>. Selvityksestä ei käy ilmi paljonko Pieksämäen asemakaavoissa tällä hetkellä on jo kaupan tarpeisiin osoitettua käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Vuonna 2021 hyväksytyn Tukikohdantie 14 ja Vanhan Jyväskyläntien kaavamuutoksen selostuksen mukaan Länsiväylän alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta pelkästään KM-tonteilla 12 912 k-m<sup>2</sup> (kaupan rakentaminen on mahdollista muillakin aluevarausmerkinnöillä), jonka lisäksi kyseisellä kaavamuutoksella saatiin uutta kaupan rakennusala n. 5700 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi puheena olevan alueen itäpuolella Järvisuomentien varrella on voimassa olevassa asemakaavassa laajoja KTY -alueita, joiden rakennusoikeutta ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan mahdollisesti ole huomioitu kaupungin omissa eikä maakuntaliiton laskelmissa.

Kaupan kaavoituksellinen mitoitus on jo lähtökohtaisesti haastavaa ja tässä tapauksessa erityisen ongelmalliseksi sen tekee se seikka, että maakuntaliiton ja Pieksämäen kaupungin eri kaavoja varten teettämien selvitysten tulokset poikkeavat niin huomattavan paljon toisistaan. Lisäksi selvityksistä ei käy ilmi kuinka voimassa olevat kaavat on huomioitu. ELY-keskuksen käsityksen mukaan maakuntakaavan viimeisimmän päivityksen yhteydessä arvioitu TIVA-kaupan kokonaismäärä 31 000 k-m<sup>2</sup> on Pieksämäen asemakaavoissa osoitettu jo nyt moninkertaisena.

#### Poikkeaminen maakuntakaavasta

MRL 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Yleispiirteisyytensä vuoksi maakuntakaavasta voidaan kuitenkin "joustaa", **mikäli asianmukaisin selvityksin voidaan osoittaa, etteivät maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet tällöin vaarannu** (Ympäristöministeriö, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas 7). Lisäksi maakuntakaavan tavoite on myös turvattava samassa kaavassa, jossa maakuntakaavan ratkaisusta poiketaan.

18.1.2023

Maakuntakaavassa kaupan ohjaamisen yhtenä tarkoituksena on varmistaa edellytykset palveluverkon ja aluerakenteen tasapainoiselle kehitykselle. Vaikka maakuntakaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi määritellä kaupan enimmäismäärää taajamien keskustatoimintojen alueella (C-merkintä), perustuu kaava kuitenkin kunnittain laskettuun kaupan kokonaismäärään, jonka perusteella on määritelty myös keskusta-alueiden ulkopuolella sijoitettavan kaupan enimmäismäärä kunnittain ja arvioitu vaikutukset. Pieksämäen osalta myös TIVA- kauppa on maakuntakaavassa sijoitettu pääosin keskusta-alueelle, toisin kuin muissa Etelä-Savon kaupunki-keskustoissa.

**ELY-keskus katsoo, että Pieksämäen yhdyskuntarakenteen näkökulmasta voisi olla sinänsä perusteltua vahvistaa TIVA-kaupan asemaa Länsiväylän alueella siten, että esitetty ylitys voitaisiin tulkita hyväksyttäväksi eroavaisuudeksi maakuntakaavasta. Tämä edellyttäisi kuitenkin kaupan kokonaistarkastelua erillisenä vaiheyleiskaavana asianmukaisine vaikutusten arviointineen ja perusteluineen.** Suositeltavaa kuitenkin on, että 2021 käynnistetyn 3. vaihemaakuntakaavan yhteydessä Länsiväylän km-merkintää tarkistettaisiin maakunnallisiin selvityksiin perustuen.

### Tahinniemi

Tahinniemen osalta kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen vapaa-ajan asumiseen ja matkailuun sekä varmistaa alueelle riittävät virkistysalueet. (huom. läheinen asuinalue on nimeltään Tahinniemi, niemi puolestaan Tahinniemi)

Tahinniemen suunnittelualue on maakuntakaavassa ns. valkoista aluetta eli siihen ei ole kohdistettu kaavamerkintöjä lukuun ottamatta Tahinniemen esihistoriallista asuinpaikkaa (maakuntakaavan liitekartta). Muiden kaupunkien tavoin Pieksämäen taajaman ulottuvuus on maakuntakaavassa osoitettu *Taajamotoimintojen alue* -merkinnällä (A, ruskea aluerajaus), johon Tahinniemi ei siis sisälly.

### Kaavamuoto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa suunnittelujärjestelmässä vesistön ranta-alueen suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi ratkaistaan asemakaavalla tai sellaisella oikeusvaikutteisella yleiskaavaavalla, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (ns. ranta-asema- ja rantayleiskaava).

Tahinniemen sijainti sinänsä puoltaa niin loma- kuin pysyvän asumisen osoittamista sinne. Voimassa olevassa strategisessa yleiskaavassa alue on kuitenkin katsottu koko taajaman kannalta merkittäväksi kehitettäväksi ulkoilu- ja retkeilyalueeksi. **ELY-keskus katsoo, että pelkästään Tahinniemen sijaan muutosta pitäisikin arvioida laajemmin koko kaava-alueen virkistysalueiden riittävyyden näkökulmasta esim. omana vaihekaavanaan.**

18.1.2023

Ranta-alueiden kaavoitusta ohjataan lainsäädännössä kullekin kaavatasolle asetetuilla sisältövaatimuksilla (MRL 73 §), joiden toteutumista ei strategisen yleiskaavan suunnittelutasolla voi riittävästi arvioida. Siksi **ELY-keskus katsoo, että yksittäisten maanomistajien rantarakennusoikeus ja sen optimaalinen sijoituspaikka tulee tutkia rantakaavoituksella.** Pieksämäen kaupunki on jo käynnistänyt Pieksänjärven rantayleiskaavoituksen suunnittelualueen perusselvitysten laadinnalla (Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsaus 2022), jolloin myös Tahinniemen maanomistajan rakennusoikeus tulee ratkaistuksi.

ELY-keskus muistuttaa, ettei maanomistajan rantakaavoitusta myöskään voi käyttää uusien asuinalueiden rakentamiseen, vaan se on tarkoitettu haja-asutusalueiden loma-asutuksen mahdollistamiseen. Esitetyssä kaavaluonnoksessa Tahinniemen rakennettavaksi osoitetut alueet on nimetty *Ympärivuotisen/loma-asumisen alueeksi*, mikä käytännössä tarkoittaisi nykyisen taajama-alueen laajenemista rantoja pitkin.

#### Luonnonarvot

Tahinniemen alueelta laaditun luontoselvityksen maastotyöt on tehty oikea-aikaisesti ja selvitys muutoinkin ammattitaitoisesti. Siinä todetut ja rajatut viitasammakoiden soidinalueet on osoitettu kaavaluonnoksessa ja linnuston kannalta aiemmin tärkeäksi luokiteltu alue niemen lounaisosassa jäisi rakentamisalueen ulkopuolelle. Sen sijaan selvityksen arvokkaita luontokohteita, pienialaisia soita, ei kaavassa toistaiseksi ole huomioitu.

Kuten kaavaselostuksessa todetaan, Tahinniemen alue sijoittuu maisemallisesti näkyvälle suhteellisen tasaiselle niemialueelle, jonka keskiosa on alavaa, pääosin turvepohjaista ja ojitettua. Voimassa olevan yleiskaavan maisema-analyysin mukaan Tahinniemen rantavyöhyke ja niemessä kiertävä rantareitti ovat maisemallisesti merkittäviä.

Pieksänjärven laskun seurauksena syntynyt leveä vesijättöalue ei ilman mittavia täyttöjä soveltune rakentamiseen. Omarantaisten tonttien muodostaminen edellyttäisi näin ollen joko isoja ruoppauksia ja/tai täyttöjä merkittäväällä osalla rakentamiseen varatuista alueista. Näiden sekä itse rakentamisen maisemallisia vaikutuksia tulee arvioida huolellisesti.

#### Virkistysarvot

Niemen länsirannalla ulkoilupolku kulkee rantapenkalla poikkeuksellisen komeiden mäntyjen lomassa. Tahinniemen keskiosissa metsä on tavanomaisempaa ja paikoin voimakkaasti käsiteltyä. Kaavaluonnoksen mukaan polkuverkosto jäisi asuin- ja lomarakentamiseen varattujen alueiden alle ja siirtyisi tältä osin kulkemaan niemen keskialueen soisilla mailla. Samalla ranta-alueen luonne muuttuisi merkittäväällä tavalla yleisestä alueesta yksityiskäyttöiseksi. Tämä olisi kuntalaisten ulkoilu- ja virkistystarpeiden näkökulmasta suuri menetys.

#### Vesistövaikutukset

Pieksänjärvi on luokiteltu hyvään tilaan, mutta on ilmeisessä riskissä heikentyä tyydyttävään tilaan ollen siksi edelleen yksi keskeinen vesienhoitokohde Etelä-Savossa.

18.1.2023

Mahdollinen rantarakentaminen Tahinniemen alueella saattaisi lisätä jonkin verran kiintoaine-, ravinne- ja humuskuormitusta Pieksänjärveen. Vaikutuksia on syytä arvioida ennakkoon, vaikka rakentamisen aiheuttama kuormitus onkin yleensä kertaluontoista. Tahinniemen itäpuolella oleva Kukkarolahti on jo ennestään hyvin matala ja rehevöitymisherkkä alue.

### **Kaavaprosessi**

Kaava-aineiston mukaan kaavahankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 04.05.2021. Kyseessä oli kuitenkin Tahinniemen ranta-asemakaavaa koskeva neuvottelu, nyt lausuttavana oleva yleiskaavamuutos on asetettu vireille 16.02.2022. ELY-keskus katsoo, että kyseessä on siinä määrin merkittävä yleiskaavamuutos, että MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on syytä järjestää.

Kaava-aineistossa esitetty osallisten lista on varsin laaja, joskin siihen olisi hyvä lisätä vielä osakaskunta, nuorisovaltuusto PISTO, Pieksämäki -seura sekä keskustan kumppanuuspöytä.

### **Jatkotoimenpiteet**

**ELY-keskus suosittelee kaupan teemaa koskevan yleiskaavamuutoksen laatimista rinnan maakuntakaavan muutoksen kanssa tai ainakin maakuntakaavan selvityksiin perustuen.** Asiasta on syytä pitää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun korvaava työneuvottelu.

**Tahinniemen osalta ELY-keskus suosittelee alueen sisällyttämistä vireillä olevaan Pieksänjärven rantayleiskaavaan.**

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palvelut -yksikössä. Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet maankäyttö-asiiantuntija Sirpa Peltonen ja vesistöasiiantuntija Liisa Muuri.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiiantuntija Satu Karjalainen ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.

Tiedoksi

Etelä-Savon maakuntaliitto  
Riihisaari - Savonlinnan museo  
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Tämä asiakirja ESAELY/343/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAELY/343/2022 har godkänts elektroniskt

Karjalainen Satu 20.01.2023 08:42

Korhonen Eero 20.01.2023 08:44

Lähtettäjä: katri.mattelmaki@ely-keskus.fi 3.1.2023 11.20.39  
POS ELY Liikenteen lausunto Tahiniemi-Länsiväylä oyk muutoksen luonnoksesta

Vastaanottaja:  
kirjaamo@pieksamaki.fi  
satu.maarit.karjalainen@ely-keskus.fi  
jenni.oksanen@esavo.fi

Pieksämäen kaupunki, maankäyttö

kirjaamo@pieksamaki.fi <mailto:kirjaamo@pieksamaki.fi>

Viite: lausuntopyyntönnö 12.12.2022

Asia: Keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan muutos, Tahiniemi-Länsiväylä, luonnos, Pieksämäki

LAUSUNTO (POSELY/777/2022)

Pieksämäen kaupungin maankäytössä on vireillä Keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan muutos, joka koskee Tahiniemen ja Länsiväylän alueita. Tahiniemen osalta tarkastellaan virkistysalueen laajuutta suhteessa yksityisen maanomistajan asuin- ja lomarakentamisen tarpeiden osoittamiseen. Länsiväylän osalta on tarve kasvattaa alueen kaupallisten palveluiden enimmäiskerrosalamäärää, maakuntakaavan enimmäiskerrosalasta poiketen. Alueen kaupallisten palveluiden kehittäminen edellyttää enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista. Länsiväylän alue rajautuu eteläosaltaan valtatiehen 23 ja kantatie 72 sijoittuu muutosalueelle osittain.

Länsiväylä

Etelä-Savon maakuntaliitto ottanee kantaa, millä edellytyksillä maakuntakaavasta on mahdollista poiketa enimmäiskerrosalan nostamista koskien. Sinänsä Länsiväylän varteen, nykyiseen rakenteeseen tukeutuva kaupallinen laajentuminen on yhdyskuntarakenteen ja olevien kulkuyhteyksien takia myönteistä, verrattuna esim. radan ja valtatiehen 23 väliseen alueeseen, joka on vielä rakentamatonta ja asemakaavoittamatonta. ELY-keskus muistuttaa, että suunnittelualueen täydennysrakentamisen aiheuttamat mahdolliset muutokset liikennejärjestelyihin ovat kaupungin vastuulla, koska Länsiväylä on kaupungin katuverkkoa.

Tahiniemi

Kaavaselostuksessa on joitakin epätarkkuuksia; Tahiniemen alueen läpi ei esim. kulje valtatiehen. Alueen läheisyyteen muutoinkaan sijoitu valtion maanteitä, joten Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne -vastuualue ei ole varsinainen osallinen Tahiniemen osalta. Voimassa oleva yleiskaava ohjaa eheyttävää asuinrakentamista välittömästi olevan rakenteen pohjoispuolelle, kaavaluonnos poikkeaa tältä osin yleiskaavasta. Aineistossa olisi hyvä tuoda esiin muidenkin kuin kaupallisten palveluiden etäisyys nyt

osoitetuista rakennuspaikoista (päiväkoti, koulu, kävelyn ja pyöräliikenteen väylät, joukkoliikennereitit). Olisiko kaavan vaikutusten arviointiin syytä vielä lisätä taloudellisten vaikutusten arviointia siitä, millaisista kustannuksista on kyse esim. alueelle johtavan kadun tai tieyhteyden toteuttamisesta ja ylläpidosta, jos kaupungilla ei ole intressiä asemakaavoittaa ja toteuttaa aluetta? Sekä olisiko tarpeen suunnitella ja osoittaa ajoyhteys asuinkortteleille jo vähintään ohjeellisena, jotta tonteille kulku vs. polkuverkoston säilyminen/sijoittuminen hahmottuisi osallisille paremmin.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelle ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

yt. Katri Mattelmäki

Katri Mattelmäki

Liikennejärjestelmäasiantuntija

katri.mattelmaki@ely-keskus.fi <mailto:katri.mattelmaki@ely-keskus.fi>

Puhelin 0295 026 744, vaihde 0295 026 500

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Pohjois-Savon ELY-keskus, Kallanranta 11, PL 2000, 70101 KUOPIO  
[www.ely-keskus.fi/pohjois-savo](http://www.ely-keskus.fi/pohjois-savo) <<http://www.ely-keskus.fi/pohjois-savo>>

Toimipaikka: Jääkärintie 14, 50100 Mikkeli





165/15.01.02/2022

**Pieksämäen kaupunki**  
**Maankäyttö**  
**PL 125, 76101 Pieksämäki**  
**kirjaamo@pieksamaki.fi**

Lausuntopyyntö 12.12.2022

## **Lausunto Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan muutosluonnoksesta Tahiniemi-Länsiväylä**

Kaavamuutosalueet sijoittuvat Tahiniemeen ja Länsiväylän varteen ja kaavan tarkoituksena on muuttaa Pieksämäen keskustan 2016 hyväksyttyä strategista yleiskaavaa.

Yleiskaavassa käsitellään Tahiniemen pohjoisosan aluetta sekä Länsiväylän alueen kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan aluetta.

Tahiniemen osalta kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle rakentamista. Alueelle osoitettua virkistysaluetta supistetaan ja se korvataan merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle rantaan sijoittuvan asuin- ja lomarakentamisen. Rakennettavat ja rakentamiselta vapaat alueet on rajattu strategisen yleiskaavaan tarkkuustasoon nähden melko tarkasti. Tavoitteena on yhteensovittaa toiminnot yleiskaavatasoisella tarkkuudella siten, että se ohjaa alueelle myöhemmin mahdollisesti laadittavaa tarkempaa asema- tai ranta-asemakaavaa riittävällä tavalla. Tahiniemen suunnittelualueen pinta-ala on noin 150 ha.

Länsiväylän alueelle varatun kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen osalta yleiskaavan päivitystarpeet painottuvat kaupallisiin toimintoihin osoitettavan kokonaiskerrosalamäärän kasvattamiseen. Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö –kohdemerkintä (km), jonka erityismääräyksessä Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on rajoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaupan kerrosalan määrä on rajoitettu maakuntakaavan mukaisesti 20 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen edellyttää ko. enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista. Länsiväylän kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen aluevarausmääräys koskee noin 90 ha:n suuruisia aluetta.

Länsiväylän alue sijoittuu Pieksämäen kaupunkitaajaman sisälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alue on liike- ja kaupallisten palvelujen aluetta nykyisellään sekä voimassa olevassa keskustan strategisessa yleiskaavassa.

Pieksämäen keskusta alueelta laaditun elinvoimaselvityksen tavoitteena on Pieksämäen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen. Selvityksen mukaan Pieksämäen väestön kaupallisten palvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan erityisesti erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa.

Lisäksi erikoiskaupassa ostovoimaa valuu Pieksämäeltä muihin kuntiin merkittävä määrä, joten myös ostovoiman ulosvirtauksen vähentäminen on keskeinen tavoite. Selvityksen mukaan Pieksämäen ja sen markkina-alueen kysyntä mahdollistaa Pieksämäelle uutta liiketilaa noin 30 000 km<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen edellyttää ko. enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista.

#### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010. Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016 sekä edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016. Etelä-Savon maakuntaliitto on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laadinnan syksyllä 2022.

Etelä-Savon maakuntakaava osoittaa Pieksämäen alueen pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A 11.1 Pieksämäen taajama-alue), kuten myös Länsiväylän alueen.

Alueeseen kohdistuu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön –kohdemerkintä (km). Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Länsiväylän kohdekohtaisessa erityismääräyksessä on sanottu: Länsiväylä km 11.42: Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m<sup>2</sup>. Merkinnän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista

vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Alueen koillisosassa sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue et 11.392, Keskusjätevedenpuhdistamo.

Alueelle kohdistuu myös seuraavat merkinnät: Seututie / pääkatu st 11.162 Keskuskatu, Yhdystie / katu yt 11.156 Vangasjärvi, Päärata / runkorata prrr 11.255 Jyväskylä-Pieksämäki, Kantatie kt 8.150 Mikkeli-Suonenjoki, Valtatie vt 11.151 Pori-Joensuu. Lisäksi alueella on nykyisen eritasoliittymän ja uuden eritasoliittymän merkinnät sekä ohjeellinen retkeilyreitti rr 11.71 Pieksämäen seudun retkeilyreitistö.

Tahiniemen suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu muinaisjäännöskohde. Aluetta sivuaa tavoitteellinen viheryhteystarvemerkinä, kohteen suunnittelumääräyksessä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot sekä arvokkaiden luontokohteiden säilymisen. Muita maakuntakaavan merkintöjä Tahiniemen suunnittelualueeseen ei kohdistu.

Tahinniemi oli varattuna lähivirkistysalueeksi jo Etelä-Savon seutukaavassa, maakuntakaavassa kuntien keskusta-alueiden lähivirkistysalueiden suunnittelu jätettiin kuntakaavoituksen asiaksi ja lähivirkistysalumerkinnät poistettiin.

Pieksämäen keskusta-alueen yleiskaavassa kuitenkin säilytettiin Tahinniemi lähivirkistysalueena. Nyt kaavaa halutaan muuttaa siten, että virkistysalueesta tehdään asuinalue. Tahinniemen virkistysalueella on merkitystä Pieksämäen keskusta-alueen asukkaiden virkistykseen kannalta.

Pieksämäen kaupungin merkittävä vetovoimatekijä on ollut Pieksjärven rantoja kiertävä kulkuyhteys. Tämä yhteys on merkitty myös maakuntakaavaan viheryhteystarve merkinnällä. Yhteys kulkee Tahinniemen kautta Partaharjun alueelle.

### **Maakuntaliiton lausunto**

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa, että maakuntakaava ohjaa nyt laadittavaa strategisen osayleiskaavan muutosta ja nyt laadittava kaavamuutos on maakuntakaavan vastainen Länsiväylän tilaa vaativan kaupan mitoituksen osalta.

Mitoituksen kasvattaminen suunnittelualueella edellyttäisi kaupan mitoituksen kokonaistarkastelua Pieksämäen seudulla, mikä voi olla haasteellista mm. väestökehityksen ja verkkokaupan kasvun vaikutuksen huomioinnilla ostovoimaa arvioitaessa.

Maakuntaliiton 2.vaihemaakuntakaavaa varten laadittu kaupan palveluverkkoselvityksen (2016) arvio ostovoiman ja yksityisen kulutuksen kehityksestä perustuu Pieksämäen osalta vuoden 2012 väestömäärään ja tavoitteena vuodelle 2035 on väestömäärän 1 % kasvu.

Tavoite jo sinällään on varsin kunnianhimoinen. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, mitoituksesta voidaan poiketa tarkemmassa kaavoituksessa, mikäli vaikutusten arvioinnilla voidaan osoittaa, etteivät maakuntakaavan keskeiset tavoitteet ja ratkaisut vaarannu.

Vuonna 2016 laadittu selvitys kuitenkin jo sisältää lähtökohtaisesti ylimitoitusta kaupan osalta. Maakuntaliiton käsityksen mukaan, nyt esitetty kaavan kaltainen mitoituksen nosto 20 000 k-m<sup>2</sup>:stä 30 000 k-m<sup>2</sup>:iin ei ole perusteltu, eikä sitä myöskään perustele Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys.

Tahineimen osalta Etelä-Savon maakuntaliitto katsoo, että viheryhteys /kulkuyhteys Tahinniemen osalta katkeaa kaavamuuoksessa. Ehdotettu rakentaminen sulkee rannat molemmilta puolilta niemeä ja esitetty kulkuyhteys keskellä niemeä tarkoittanee tieyhteyttä tonteille. Kaavassa tulisi viheryhteys suunnitella paremmin ja jättää esim. toinen puoli niemeä rakentamatta virkistyskäyttöön.

Mikäli näin suuri virkistysalue otetaan rakentamiseen piiriin kokonaisuudessaan, tulisi osoittaa korvaava lähivirkistysalue Pieksämäen keskustan alueelta.

Lausunnon antamiseen ovat osallistuneet aluesuunnittelupäällikkö Jenni Oksanen ja ympäristöpäällikkö Sanna Poutamo.

#### **Etelä-Savon maakuntaliitto**

Pentti Mäkinen  
Maakuntajohtaja

Päivi Rahikainen  
Aluesuunnitteluasiantuntija

Jakelu

*Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti maakuntaliiton asianhallintajärjestelmässä.*



12.1.2023

Pieksämäen kaupunki  
Maankäyttö  
PL 125, 76101 Pieksämäki  
kirjaamo@pieksamaki.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 12.12.2022

Asia: **Tahiniemi-Länsiväylä osayleiskaavamuutos, luonnos, Pieksämäki**

Pieksämäen kaupunki on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan muutoksen luonnoksesta Tahiniemen ja Länsiväylän alueilla. Museo on lausunut OAS:sta 7.3.2022.

Länsiväylän osalta kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen kaavamääräystä muutetaan siten, että kaupan kerrosalan maksimimääräksi muutetaan 20 000 k-m<sup>2</sup>:n sijaan 30 000 k-m<sup>2</sup>. Muuten kaavamääräykset pysyvät luonnoksessa voimassa olevan yleiskaavan mukaisina. Tahiniemeen osoitetaan ympärivuotista/loma-asumisrakentamista, viitasammakoiden lisääntymispaikat huomioidaan ja virkistysreitti siirtyy rannoilta sisämaahan päin, pois rakennettaviksi osoitetuilta alueilta. Rakentamisen toteuttaminen edellyttää joko asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa, joissa määritetään alueen rakentamismahdollisuudet tarkemman sijoittumisen ja määrien osalta.

Alueille ei sijoitu inventoituja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Länsiväylän alueen rakennettua ympäristöä on selvitetty selostukseen yleispiirteisesti taulukoin ja kartoin, kerrosaloina ja käyttötarkoituksittain. Suurin osa rakennuksista on liike- ja teollisuusrakentamista, asuinrakennuksia sijoittuu alueelle kuusi kappaletta. Vuoden 1952 ilmakuvan perusteella alueen nykyinen rakennuskanta on vuotta 1952 nuorempaa ja alue rakentunut maa- ja metsätalousalueesta osaksi kaupunkia ja liikenneverkkojen solmukohdaksi.

Kaavaluonnoksesta ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista. Muinaismuistolailalla 295/63 suojeltujen kiinteiden muinaisjäännösten rajausta ei ole esitetty kaavakartassa, mutta niiden laajuus ja vaikutus muuhun maankäyttöön selvitetään tarkemman kaavoituksen yhteydessä. Kaavaluonnoksen kaavakartassa ei ole esitetty muinaisjäännösten vuoden 2021 selvityksessä tehtyjä tarkempia aluerajauksia, mutta ne on esitetty kaavaselistuksessa.

Lisätietoja:

rakennustutkija Katri Nousiainen, 044 417 4468, katri.nousiainen@savonlinna.fi  
arkeologi Martti Koponen, 044 417 4462, martti.koponen@savonlinna.fi

Riihisaari - Savonlinnan museo / Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo



SAVONLINNAN KAUPUNKI  
Sivistystoimiala  
Riihisaari - Savonlinnan museo

2/2

Nikke Kaartinen  
museonjohtaja

Katri Nousiainen  
rakennustutkija

Martti Koponen  
arkeologi

Tiedoksi: Museovirasto  
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lähtettäjä: Juha.Tiainen@vayla.fi 11.1.2023 15.42.51  
Väyläviraston lausunto: Tahiniemi-Länsiväylä yleiskaavamuutoksen kaavaluonnos,  
Pieksämäki

Vastaanottaja:  
kirjaamo@pieksamaki.fi  
kirjaamo@vayla.fi

Hei

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa otsikon ja alla kuvatun viestin mukaiseen kaavamuutokseen. Kaavassa kuvatuilla muutoksilla ei ole vaikutusta rautatien tai vesiväylien käyttöön. Maanteiden osalta lausunnon antaa ELY-keskus.

Asianumero Väylävirasto: VÄYLÄ/1594/03.01.02/2022.

Ystävällisin terveisin,

Juha Tiainen

Asiantuntija, maankäyttö

Kiinteistöyksikkö

puh. 0295 343818

juha.tiainen@vayla.fi <mailto:juha.tiainen@vayla.fi>

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki

Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

vayla.fi <http://www.vayla.fi/>

Väylävirasto vastaa valtion tieverkon, rautateiden ja vesiväylien kehittämisestä sekä kunnossapidosta.

Lähtettäjä: Härkönen Joni <joni.harkonen@pieksamaki.fi  
<mailto:joni.harkonen@pieksamaki.fi> >

Lähetetty: maanantai 12. joulukuuta 2022 9.19

Aihe: Tahiniemi-Länsiväylä yleiskaavamuutoksen kaavaluonnos nähtävillä

Et saa usein sähköpostia lähettäjältä joni.harkonen@pieksamaki.fi  
<mailto:joni.harkonen@pieksamaki.fi> . Lisätietoja siitä, miksi tämä on tärkeää  
<<https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>>

Viesti ulkopuoliselta lähettäjältä: Ole varovainen linkkien ja tiedostojen kanssa.  
Meddelande från externa avsändare: Var försiktig med internetlänkar och filer.

Tiedoksi,

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnos koskien alueita Tahiniemi ja Länsiväylä on julkisesti nähtävillä 12.12.2022 – 13.1.2023 välisen ajan. Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet pyydetään toimittamaan 13.1.2023 klo 15 mennessä sähköpostitse osoitteella kirjaamo@pieksamaki.fi  
<mailto:kirjaamo@pieksamaki.fi> tai postitse osoitteella Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki.

Kaava-aineisto on nähtävillä Pieksämäen kaupungin sivuilla osoitteessa  
<https://www.pieksamaki.fi/asukkaat-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-ja-nahtavilla-olevat-kaavat/>  
<<https://eur05.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.pieksamaki.fi%2Fasukkaat-ja-ymparisto%2Fkaavoitus%2Fvireilla-ja-nahtavilla-olevat-kaavat%2F&data=05%7C01%7CJuha.Tiainen%40vayla.fi%7Ceaf7d2d1c631476cbb4108daf2f8f340%7C>>  
sekä teknisen toimen palvelupisteessä Kanttilan 2. kerroksessa, Vilhulantie 5, Naarajärvi

Kaavaluonnosta esitellään myös erillisessä yleisötilaisuudessa Kanttila-salissa ke 14.12.2022 klo 17.00 - 19.00.

Lisätietoja voi kysyä kaavoituspäällikkö Pekka Häkkiseltä, puh. 044 588 3223, pekka.hakkinen@pieksamaki.fi <mailto:pekka.hakkinen@pieksamaki.fi> ja maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiaiselta, puh. 0400 855 597, anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi <mailto:anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi> .

Lausuntopyyntö sekä kuulutus viestin liitteenä.



Maankäytön puolesta,

Terveisin,

Joni Härkönen, paikkatietokäsittelijä

Pieksämäen kaupunki

Tekninen toimi, Maankäyttö

puh. 050 354 7180

[joni.harkonen@pieksamaki.fi](mailto:joni.harkonen@pieksamaki.fi) <mailto:joni.harkonen@pieksamaki.fi>

Pieksämäen kaupunki  
Maankäyttö  
PL 125  
76101 Pieksämäki  
kirjaamo@pieksamaki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 5.12.2022

Asia: Lausunto Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnoksesta koskien alueita Tahiniemi ja Länsiväylä

Pieksämäen kaupungilla on vireillä keskusta-alueen strateginen osayleiskaavamuutos koskien Tahiniemen ja Länsiväylän alueita. Vaiheyleiskaavassa käsitellään Tahiniemen pohjoisosan aluetta sekä Länsiväylän alueen kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan aluetta.

Tahiniemen kaava-alueen (noin 150 ha) osalta tarkasteluun otetaan erityisesti voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueen laajuus. Tavoitteena on selvittää alueelle riittävät virkistysaluetarpeet sekä mahdollistaa alueen kehittäminen vapaa-ajan asumiseen ja matkailuun. Suunnittelutyössä pyritään huomioimaan alueen maanomistajien kehittämisenäkemykset.

Länsiväylän alueelle (noin 90 ha) varatun kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen osalta yleiskaavan päivitystarpeet painottuvat kaupallisiin toimintoihin osoitettavan kokonaiskerrosalamäärän kasvattamiseen. Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö-kohdemerkintä, jonka erityismääräyksessä Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on rajoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa yleiskaavassakaupan kerrosalan määrä on rajoitettu maakuntakaavan mukaisesti 20 000 km<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen edellyttää ko. enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista.

Lausunto:

Keski-Savon ympäristötoimi huomauttaa, että Tahiniemen osalta kaavaluonnos on osin ristiriidassa ympäristöministeriön julkaiseman vuoteen 2035 ulottuvan kansallisen luonnon monimuotoisuusstrategian luonnoksen (14.12.2022) kanssa. Strategian luonnoksessa mm. todetaan:

- Luonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta on olennaista pienentää painetta luonnon monimuotoisuutta heikentävään maankäyttöön
- Rakentaminen on merkittävä uhanalaistumisen syy sekä lajeille että luontotyypeille
- Strategian tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että toimenpiteitä toteutetaan hyvin laajasti läpi suomalaisen yhteiskunnan

Tahiniemen kaavoitusta varten alueelle on laadittu erillinen luontoselvitys ja arkeologinen inventointi. Tahiniemen alueella on luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita ja muinaisjäännöksiä sekä viitasammakoiden soidinpaikkoja, joita koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen hävittämis- ja heikentämiskiello. Alueella on myös lepakkoalueita, uhanalaisia luontotyypppejä sekä linnustollisesti merkittävä alue Tahiniemen länsirannalla.

Asuin- ja lomarakentaminen saattaa johtaa alueen elinympäristöjen pirstoutumiseen, mikä muuttaa ja heikentää lajien elinoloja. Alueella on useita erilaisia edellä mainittuja huomioitavia asioita, joten rakentamisen vaikutuksia on syytä selvittää tarkemmin, vaikka tietyt alueet jätettäisiin rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavaselistuksessa todetaan, että Tahiniemen alueen toteuttaminen edellyttää tarkemman asemakaavan laatimista. Edellä esitetyjä asioita voidaan toki huomioida vasta asemakaavassa, mutta asukkaiden kannalta on suotavaa, että jos osayleiskaavasta ilmenee mahdollisimman hyvin alueen tuleva käyttö ja sen vaikutukset.

Länsiväylän alueen osalta ympäristötoimella ei ole huomautettavaa.

Pieksämäki 13.1.2023

Maija Nykänen  
Ympäristösihteeri  
p. 044 368 6729  
maija.nykanen@leppavirta.fi