

# MUISTIO

<b>Projekti</b>	Tahinniemi-Länsiväylä OYK-muutos
<b>Työnumero</b>	1049
<b>Status</b>	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
<b>Päivämäärä</b>	20.6.2023 klo 9:00 - 10:20
<b>Paikka</b>	Teams
<b>Läsnä</b>	Pekka Häkkinen, Pieksämäen kaupunki Anssi Tarkiainen, Pieksämäen kaupunki Satu Karjalainen, ELY Sirpa Peltonen, ELY Markus Hytönen, PlanDisain Oy

## 1. Järjestäytyminen

Satu K. toimi puheenjohtajana. Markus H. toimi sihteerinä.

## 2. Kaavaprosessi

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä. Todettiin, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistiota ei ole löytynyt. Muistio on vain Tahinniemen ranta-asemakaavan osalta. Todettiin, että tämä neuvottelu on Tahinniemi – Länsiväylä OYK-muutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jotta se tulee pidetyksi.

## 3. Tahinniemi

ELYN kanta on tuotu esiin luonnosvaiheen lausunnossa. Ensisijaisesti ELY esittää, että Tahinniemi ratkaistaisiin Pieksäjärven ROYK:lla. Tällöin kumoutuisi Tahinniemen alue keskustan OYK:sta.

Tahinniemi on lähiasukkaille merkittävä virkistyskäytön kannalta. Koko Tahinniemen lunastaminen virkistysalueeksi on kaupungille erittäin kallista. Pienehköllä kaupungilla ei ole tätä varten resursseja.

Rakennettavuus: Joudutaanko kortteleita ruoppaamaan/täyttämään ja kuinka toteuttaminen tulisi tapahtumaan? Jätetäänkö kortteleita nykyiselleen? Todettiin, että pinnassa on noin 15 – 20 cm humuspitoista maata, jonka alla on hiekkapohja. Jotta rakennuspaikoista saadaan vetovoimaisia jouduttaneen rantaa ja maaperää muokkaamaan melko paljon. Tästä saattaa muodostua haitallisia vaikutuksia Pieksänjärveen humuspitoisen aineksen päästessä vesistöön. Yleiskaavaluonnoksessa korttelit on osoitettu melko tarkasti strategiseen yleiskaavaan. Tämä on perustunut ranta-asemakaavalla tarkemmin suunniteltuihin rakentamisalueisiin. Yleiskaavatasolla ei ole tarkoitus ottaa toteuttamiseen kantaa ja näin ollen vaikutustenarvioiminenkin jää tältä osin tarkemmalle kaavatasolle.

ELYN mukaan arkeologia voidaan esittää kaavaluonnoksessa esitetyllä tavoin eli jättää kohteita rakentamiselle varatuille alueille, kun asiasta on riittävä määräys kuten kaavaluonnoksessa on. Ranta-asemakaavassa on laadittu erikseen tarkempaa muinaisjäännösinventointia.

Kaupungin tavoitteena on viedä Tahinniemeä eteenpäin strategisen yleiskaavan muutoksena.

## 4. Länsiväylä

Konsultti oli toimittanut osallistujille kaupan selvityksen. Elyn mukaan selvitys oli riittävä ja hyvä. Siinä ei kuitenkaan ollut käsitelty koko keskusta-alueen asemakaavoja vaan ainoastaan Länsiväylän ja Tallikankaan alueita. Nämä alueet ovat kuitenkin oleellimmat alueet, joilla kaupan varauksia on. Selvitys tuo lisäksi esiin jo sen kuinka merkittävä määrä kaupan varauksia jo voimassa olevissa asemakaavoissa. Selvityksen johtopäätelmä oli ELYn mukaan hieman kyseenalainen, koska siinä kaupan rakennusoikeuden nostamista yleiskaavaan oli perusteltu voimassa olevien asemakaavojen merkittävästi suuremmilla kaupan varauksilla. Ohjaus vaikutus tulisi olla maakuntakaavasta, yleiskaavan kautta asemakaavaan eikä toisinpäin.

Selvityksessä oli lisäksi tuotu esiin, että Tallikankaan alueelta voitaisiin siirtää erityisesti TIVA-kaupan kerrosalaa Länsiväylän alueelle, koska sitä on merkittävästi Tallikankaan asemakaavoissa. ELY toi esiin, että Tallikankaan alue soveltuu TIVA-kaupallekin. Rakennusoikeutta voisi ennemminkin siirtää muiden alueiden asemakaavoista Länsiväylän alueelle. Esimerkiksi Kontiopuiston alueelta.

Kaupunki toi esiin, että kaupan reserviä tulisi olla nopeasti käytettävissä eri puolilla, mikäli toimijoita tahdotaan saada Pieksämäelle. Länsiväylä on Pieksämäen vilkkaimmin liikennöity katu.

Länsiväylän varrella on vanhoja asemakaavoja, joissa teollisuutta. Nämä soveltuisivat kaupungin mukaan teollisuutta paremmin liiketilaksi. Kaupunki esitti voitaisiinko AK:ssa olevat n. 50 000 k-m<sup>2</sup>:n kaupan varaukset siirtää asemakaavamuutosten yhteydessä teollisuustonteille muuttamatta maakunta ja yleiskaavaa. Käytännössä tämä ratkaisisi Länsiväylän kaupan rakennusoikeusongelman.

ELYn mukaan on käytännössä perusteltua lisätä Länsiväylän kaupan rakennusoikeus 30 000 k-m<sup>2</sup>. MRL ohjaa kuitenkin tarkkaan kauppaa. Nyt tulisi saada juridisesti pätevä ratkaisu, jolla korottaminen on mahdollista.

Kaupungin mukaan voimassa yleiskaavan kaavan 20 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus perustui siihen, kuinka paljon rakennusoikeutta alueelle oli toteutunut eikä nykyistä lisätarvetta tuolloin tiedostettu.

Radan eteläpuolinen alue: kunnallistekniikan rakentaminen tulisi melko kalliiksi. Ei ole ensisijainen alue. Luontaisin merkintä kuitenkin voimassa olevan kaavan mukainen

ELY toivoi, että Länsiväylän osalta käytäisiin keskustelua vielä maakuntaliiton kanssa, koska heidän kantansa on oleellinen. Maakuntakaavan päivityskierrokseen voisi yrittää ottaa kauppaa mukaan. Hyvin perusteltuna Länsiväylän TIVA-kaupan määrää voisi ehkä nostaa niin, että ratkaisu voisi olla tulkittavissa hyväksyttäväksi erovaisuudeksi maakuntakaavasta. Kaupungilla tulisi olla suunnitelma, kuinka kaupan kokonaisuutta otetaan haltuun ja selvitetään vaikutuksia.

## 5. Jatko

Kaupungin tavoitteena on, että kaavaehdotus menee syys- ja lokakuussa ltk:n kokoukseen ja ehdotuksena tämän jälkeen nähtäville.