

Vastineraportti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 1. – 29.6.2018)

Viranomaislausunnot ja -kommentit (OAS)

1. Etelä-Savon ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

Tahiniemen kaava-alue rajautuu eteläosistaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) "Pieksämäen rautatieläisympäristöt" ja varsinaisella kaavamuutosalueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus "Piparkakkutalo". Kaavatyön yhteydessä lienee syytä arvioida, onko alueella muutakin vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi tässä yhteydessä inventoida? Ja mahdollisesti laajentaa inventointi kattamaan myös kaava-alueen itäpuolisen Tahiniemen alueen.

Vastine:

Lähtökohtaisesti suunnittelualueelle ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä erillistä kulttuuriympäristöinventointia, koska Ely-keskus ei ole tätä vaatinut kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 25.5.2018. Kaavassa huomioidaan aiemmissä kaavatöissä suojeltaviksi osoitetut kohteet sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön Pieksämäen rautatieläisympäristöt – alueen kohteet. Kohteet on inventoitu yleiskaavavaiheessa 9.12.2015 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa.

Muut selvitykset

Lisäksi on syytä selvittää, onko alueella pilaantuneita maita (esim. entisen sahan alue).

Vastine:

Rekisteritietojen mukaan suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.

2. Savonlinnan maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Keski-Savon ympäristötoimi

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Osallisten mielipiteet (OAS)

1. Telia Company

Teliällä on rannassa käytössä olevia vesistökaapeleita. Ne on syytä ottaa huomioon asemakaavaa suunniteltaessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Savon Voima Verkko Oy

Savon Voima Verkko Oy esittää nykyisille keskijänniteilmajohdoille 10 metrin, keskijännitekaapeleille 6 metrin reittivarauksia ja muuntamolle 15 m x 15 m aluevarauksia. Vanhojen ilmajohtojen reittivaraukset voi poistaa.

Vastine:

[Merkitään tiedoksi.](#)

3. Savon Voima Oyj

Savon Voima Oyj:n kaukolämpö ja sähkötuotanto liiketoiminnoilla ei ole huomautettavaa Pieksämäellä vireillä olevien kaavahankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmista.

Vastine:

[Merkitään tiedoksi.](#)

4. yksityinen henkilö

Haluan saada lisäinformaatiota naapurissamme olevan Tahinpuiston käsittelystä sekä edessämme olevasta venevalkamasta, että miten se hoidetaan niin, että tähän kyseiseen alueeseen ei jää ns. piilovalkamaa. Venevalkamalla on iso merkitys rantatontin liitosmielekkyteen eli jos venevalkama jää piilovalkamaksi, ei rannan omistaminen ole sama asia kuin muilla alueilla. Rannalla käy päivittäin melkoinen trafiikki ja talvella tästä kulkee hiihtolatu eli ao. puiston alue on tavallaan aika aktiivisessa käytössä.

Vastine:

[Kaavaluonnoksessa venevalkama on osoitettu poistettavaksi. Vanhan sahan paikalle on osoitettu uusi AP-rakennuspaikka.](#)

Tahinpuistosta sain Anssi Tarkiaiselta tiedon, että tähän voisi kohdistua myös tontti puiston sijaan. Tästä haluan saada selvyden, mitä linjaa kaupunki ajaa tässä ensisijaisesti ja millä muutoksella tähän voisi tulla kyseeseen puiston sijaan tontti. Jos siihen on suunnitelmissa tontti, niin mitä rakentamista siihen on mahdollista tehdä. Alueella on yksityisen omistama tontti, johon on suunniteltu rivitaloa. Tähän kohdistuu laajan asukasjoukon valitus asiasta, jonka sisällöstä tai vireilläolosta tai ratkaisusta ei ole tietoa jaettu.

Vastine:

[Kaavaluonnoksessa esitetty asuinpientalojen korttelialue merkintä \(AP\) mahdollistaa alueelle rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen asuintarkoituksiin. Rantaan on osoitettu rakennusoikeutta alle 30 m2 suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi.](#)

Kolmas asia on se, että reklamoimme kovasti tonttimme edessä olevan maa-alueen hintaa, koska tätä tonttia rajoittaa puistoalue ja se ei ole missään suhteessa saman arvoinen kuin muut tontit. Ymmärtääkseni kaupunki käy näistä keskusteluja myös omistajan kanssa eli mikäli tästä käydään kauppaa, niin ottanette tätä asiaa jo myyjän kanssa esille.

Vastine:

[Rakennuspaikan edessä olevan rantakaistan omistaa Rusalán osakaskunta, joka maanomistajana päättää myös maan myyntihinnan. Pieksämäen kaupunki määrittelee osaltaan tontteihin liitettävien alueiden luovutushinnat ulkopuolisella arvioitsijalla.](#)

Neljäs ja näkyvin asia on se, että Tahinpuistoa ei hoida kukaan tällä hetkellä ja ko. tontilla on jo nyt sellaisia lahopuita, jotka yltävät talomme katolle katketessaan. Haluan tietää, milloin tähän kohdistuu raivaus/hakkuu -projekti, joka hoidettiin muualla Tahiniemessä viime vuonna. Tahinpuistossa on jo katkenneita puita, jotka on useasta pyynnöstä huolimatta jätetty korjaamatta ja ilmoitettu, että sinne ei saa

ulkopuoliset mennä näitä korjaamaan pois. Mikäli tällaisia ei ole suunnitteilla, haluan kuulla, että miksi tätä aluetta ei hoideta. Pyytäisin asianosaisia tai vastuuhenkilöitä piipahtamaan paikan päällä toteamassa asian ja voin olla mukana mahdollisuuksien mukaan.

Vastine:

[Asiasta tiedotetaan kunnallistekniikan yksikköä.](#)

5. yksityinen henkilö

-alue tarvitsee harventaa puistomaiseksi, sillä nyt vaikuttaa metsätalousmaalta + puistoalueelle esim. alppiruusuistutuksia

-puistoalueelle/ uimarantaan vievälle kevyen liikenteen väylälle hyvä valaistus

-koirien ulkoiluttajien käyttöön koirankakka roskiksia

-uimarannan kunnostaminen kuten vesikasvien poistaminen ja säännöllisestä ylläpidosta huolehtiminen (esim. wc-tila on ollut useita vuosia rikkonainen)

Vesijättömaiden yhdistäminen lähinnä rantaa asuvien kiinteistöjen tontteihin on ok, hyvä asia. Ja nuo edellä mainitut ehdotukset koskevat siis, ranta-alueen kiinteistöjen jälkeen, niemen suuntaan olevaa kaava- aluetta.

Vastine:

[Asiasta tiedotetaan kunnallistekniikan yksikköä. Asemakaavan valmistuttua kaavassa osoitetuille lähivirkistysalueille laaditaan puistosuunnitelmat ohjaamaan niiden hoitoa ja ylläpitoa.](#)

6. yksityiset henkilöt 9 kpl

Viitteet

1) Ilmoitus Pieksämäen kaupungin Tahiniemen ranta- aluetta koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.5.2018, Pekka Häkkinen

2) Tahiniemen ranta-alueen asemakaavamuutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.5.2018 ("jäljempänä Suunnitelma")

1. Huomautukset

1) Me huomautuksen allekirjoittaneet osalliset vastustamme suunnitelmassa tarkoitettujen rantatonttien kaavoittamista rivitalotonteiksi (Tahintien rantatonttien rakennuspaikkojen lisärakentamista) Reunakadun ja Poikkien (Tahintie 50 - 78, suojellun "piparkakkutalon" ja Tahintien päätepisteen) välisellä alueella ("jäljempänä Alue).

2) Samalla vaadimme, että asemakaavaa selvennetään siten, että Alueen kaikki tontit ovat omakotitalotontteja, eikä Alueelle saa rakentaa rivitaloja tai etenkin kerrostaloja. Nykyisen tilanteen mukaisesti taloissa voisi olla enintään kaksi (2) maanpäällistä kerrosta.

2. Perustelut

2.1 Nykytila

2.1.1 Voimassa oleva asemakaava

Kuten Suunnitelmasta ilmenee, alueen rakennuskanta on pääosin 1950 - 1980 - luvuilla rakennettu, suojeltu "piparkakkutalo" on rakennettu 1935.

Suunnittelualueen asemakaavat on hyväksytty 4.6.1969, 24.7.1978, 27.12.1979, 11.12.1980, 4.5.1990 ja 1.8.1995. Suunnitelman (kappaleessa "Asemakaava") mukaan "Alueelle on osoitettu rivitalojen, pientaloasumisen, yleisten rakennusten alueita sekä uimaranta, venevalkama ja puistoalueita.

Asuinpientalo tontit ovat pääosin toteutuneet. Rivitalotontit ovat asuinpientalokäytössä. Yhdistelmä voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 1."

Suunnitelman Internet -versiossa ei ole mukana asemakaavayhdistelmää (liite 1). Käsitksemme mukaan Alueella ei ole yhtään rivitalotonttia. Tontit ovat sen sijaan omakotitalotontteja, joissa asemakaavan

perusteella taloissa on voinut olla kaavoitusajan käytänteiden mukaisesti samalla omistajalla useampia (1 - 3) asuntoa tai vuokrattavaa huonetta. Toisin kuin rivitaloissa, 1 - 2 lisäasuntoa ovat olleet merkittävästi pienempiä, käsittäen yhden huoneen tai kerroksen asuinrakennuksessa tai sen lisärakennuksessa. Käsitksemme mukaan Suunnitelman taustatiedoissa on virhe, jos siinä tulkitaan ko. asuinpientalotontit rivitalotontteiksi. Joka tapauksessa, kuten Suunnitelmassa todetaan, ko. tontit ovat todellisuudessa 100 prosenttisesti asuinpientalokäytössä, eikä tilannetta ole mitään perustetta muuttaa.

2.1.2 Maakuntakaava

Suunnitelman mukaan Etelä-Savon maakuntakaavassa Alueelle on osoitettu viheryhteystarve sekä maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä retkeilyreitti. Suunnitelman sisältämän kartan (kuvat 2 ja 3) perusteella tärkeä ja/tai kehitettävä virkistys ja ulkoilureittiyhteys kulkisi huomautuksemme kohteena olevaa Tahintien osaa myöten.

2.1.3 Suunnitelmassa esitetyt muutostarpeet

Suunnitelman mukaan "Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa omarantaisten rakennuspaikkojen muodostuminen Tahiniemeen Pieksäjärven rantaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisilla perusteilla. Pieksäjärven ja rakennuspaikkojen välinen puistokaistale liitetään tontteihin, kaavatyön yhteydessä selvitetään rakennuspaikkojen lisärakentamistarpeet sekä rantakaistan mahdolliset luontoarvot".

2.2 Huomautuksen perustelut

2.2.1 Huomautuksen täsmentäminen

Toteamme ensin selvyuden vuoksi, että emme vastusta suunnitteilla olevaa asemakaavamuutosta muilta, kuin mahdollista rivitalorakentamista koskevan lisärakentamistarpeen osalta. Tiedossamme on, että Alueelle on haettu ainakin yhtä poikkeuslupaa rivitalon rakentamiseksi. Kaavamuutos voisi aiheuttaa useampiakin rivitalojen rakennushankkeita nykyisten omakotitalojen paikoille, vielä tyhjillään oleville tonteille tai kaavoituksen sen mahdollistaessa, nykyisille puistoalueille.

Alueen tontit voidaan maanomistajien niin tahtoessa muuttaa omarantaisiksi. Yhteys Tahintieltä rantaan tulee kuitenkin säästää jättämällä kaavaan riittävästi puistoalueita, reittejä ja uimarantoja ja ohjaamalla rantatonttien rakentamista siten, että näköala Tahintieltä rantaan ei kokonaan esty.

2.2.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alue on omakotitaloaluetta, joidenka asukkaiden vaihtuvuus on ollut vähäistä.

Alue tulee säilyttää omakotitaloalueena, jossa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan sen nykyinen, ajalleen tyypillinen talokanta ja muu rakennettu ja rakentamaton ympäristö.

Alueella on sen nykyisille asukkaille sopiva asuintiheys. Alueelle on tyypillistä sen puistomaisuus ja vehreys, joka tahdotaan säilyttää.

Rivitalorakentaminen vaikuttaisi alentavasti Alueen omakotitalojen arvoihin.

2.2.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen

Merkittävä uudiskohteiden lisärakentaminen, kuten rivitalorakentaminen, voisi vaikuttaa alueen maa- ja kallioperään haitallisesti, koska ranta-alueen maapohjasta johtuen painavien rivitalojen perustukseen jouduttaisiin kiinnittämään erityistä huomiota.

Yleisesti voidaan todeta, että ranta-alueille rakennettavat rivitalot, joihin asukkaille pyritään mahdollistamaan oma rantaosuus, eivät ainakaan paranna järveden (ennestään kunnostettavana oleva Pieksjärvi) laatua, vaan todennäköisemmin päästöt lisääntyvät.

2.2.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnitelman liitteenä 2 olevan luontoselvityksen (Marko Vauhkonen 10.12.2016, täydennetty 20.10.2017) perusteella Alueella on paikalliseksi arvioitu ekologinen yhteys (vrt. kuva 26, s. 35), jota erityisesti rivitalorakentaminen voisi haitata.

Huomioiden arvioitu paikallinen ekologinen yhteys, selvitettyjen eläinlajien, erityisesti huomionarvoisten 27 lintulajin ja 3 lepakkolajin osalta ei ole uskottavaa, että niitä ei tavattaisi Alueella (selvityksen alueet 8 - 11).

Sen sijaan on uskottavampaa, että havaintoja ei ole tehty, koska selvityksen tekijä ei ole tavanomaista huomaavaisuutta asukkailla osoittaen suorittanut riittävää tutkimusta ko. rakennetuilla alueilla. Merkittävä lisärakentaminen ja etenkin rivitalorakentaminen voisi aiheuttaa paikallisen ekologisen yhteyden katkeamisen sekä haitallisia vaikutuksia selvitettyihin eläinlajeihin. Nykyisen kaltainen omakotitaloasuminen sen sijaan mahdollistaa esimerkiksi riittävän yhtenäisen rantapuuston säilyttämisen.

2.2.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Alue on tarkoitettu omakotitaloalueeksi. Yhden tai useamman rantatontin muuttaminen rivitalotontiksi voisi lisätä merkittävästi Alueen asukkaita. Siirtymä tapahtuisi varsin todennäköisesti pääosin kaupungin muilta asuinalueilta, koska kaupungin väkiluku on jatkuvasti kokonaisuutena laskeva.

Tahintie on Alueelle kapea. Talvisin tien laidalta joudutaan poistamaan lunta. Tahintien mantereen puoleiset talot on rakennettu kaavamääräysten mukaisesti lähelle tietä. Lisärakentamisen salliminen (erityisesti rivitalot) lisäävät liikennettä ja ajoneuvojen pysäköintitarvetta Tahintiellä, mikä vaikeuttaisi liikennettä ja aiheuttaisi liikenneturvallisuuden vaarantumista. Alueen tontit ovat 50 - 80 lukujen pientalotontteiksi tarkoitettuina rivitalotontteiksi niin pieniä, että rivitaloille riittävien parkkipaikkojen ja tarvittavien varasto, jätekatos yms. apurakennusten mahduttaminen niille olisi haastavaa.

Alueen vesi- viemäri ja sähköverkko on rakennettu ko. rakentamisajankohdan pienemmillä tarpeilla mitoitettuna pientaloille. Kun rivitalotontteja on kaupungissa osoitettu ja osoitettavissa kunnallisteknisesti uudemmmille alueille, ei yhdyskuntarakenteisiin todennäköisesti tarvittavien muutosten tekemistä voitaisi pitää tarkoituksenmukaisena.

Merkittävä lisärakentaminen aiheuttaisi myös ainakin hetkellisesti häiriötä pitkään pääosin jo rakennetulle alueelle, jonka asukkaat eivät odota asuvansa rakennusalueella.

Pieksämäen väkiluku on jatkuvasti voimakkaasti aleneva ja asukkaiden ikäjakauma vanheneva.

Huomautuksen valmisteluhetkellä 8.6.2018 Oikotien asuntopalvelussa oli myytävänä 245 asuntoa, joista 49 oli rivitaloasuntoja. Pelkästään keskustajaamassa Pieksämäen kaupungilla oli samalla ajankohdalla tarjolla 40 rivitalotonttia (lähde: <https://www.pieksamaki.fi>). Kaupungin asukasluvun ollessa noin 18.000 (lähde: Wikipedia), voimakkaasti laskeva ja vanheneva, ei Alueen omakotitalotonttien muuttamiselle rivitalotontteiksi ole yhdyskuntarakenteen näkökulmasta riittäviä perusteita.

2.2.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Edellä tarkemmin perustellulla tavalla Alue tahdotaan säilyttää väljästi rakennettuna ja rakennusajalleen tyypillisenä, omakotitalovaltaisena asuinalueena.

Alue on kokonaisuutenaan myös kaupunkilaisille tärkeä ulkoilureitti ja virkistysalue.

Rantatontit ovat rivitaloille liian pieniä, erityisesti jos huomioidaan asianmukaisesti myös rantapuuston ja muu tonttien puuston säilyttäminen. Jos niille mahdutetaan rivitaloja, pilaavat ne apurakennuksineen ja aitoineen järvi-, ranta- ja metsämaiseman Tahintieltä järvelle päin. Asiassa on huomioitava, että aikaisemmin rantaan suunniteltu kevyenliikenteen väylä on jo 25.1.2016 hyväksytyssä osayleiskaavassa siirretty kulkemaan Tahintiellä. Jos rantatonttien merkittävä lisärakentaminen sallitaan, menetetään olennainen osa maakuntakaavaan merkityn retkeilyreitien virkistysarvosta.

Rakennukset ovat pääosin 50 - 80 -luvulta. 2010 - 2020 lukujen rivitaloasunnot eivät varsin todennäköisesti ulkonäöltään tai muilta ominaisuuksiltaan soveltuisi Alueen jo pitkän aikaa sitten "täyteen" rakennettuun ympäristöön.

Vastine:

Kaavoitettavaa aluetta kehitetään pientalovaltaiseen asumiseen, jossa nykyisten tonttien ja Pieksjärven välinen puistoalue on tarkoitus liittää kunkin tontin kohdalta tonttiin. Tonttikohtainen asuntojen enimmäismäärä määrittäyty kaavan laatimisen yhteydessä. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kolmiasuntoisen pientalon rakentamisen kyseisellä alueella. Tonttikohtaista rakennusoikeutta ei kaavamutoksen yhteydessä ole tarkoitus oleellisesti muuttaa. Luonnosvaiheessa asuinpientalokorttelialueilla tontin koko rakennusoikeudeksi tullaan pääsääntöisesti esittämään 500 k-m², jonka lisäksi rantaan on mahdollista rakentaa enintään 30 m² suuruinen sauna. Tonttien koko huomioiden ei tonttitehokkuus ole nousemassa suureksi. Näin ollen suurin osa tontista jää rakentamisesta vapaaksi eikä

tule tukkimaan kuivanmaan tonttien näkymää järvelle päin. Maltillinen rakennusoikeuden määrä estää myös suurien rivitalomassojen muodostumisen eikä siten tule aiheuttamaan suurempaa räsitusta alueen ympäristölle tai kunnallistekniikalle kuin muukaan omakotitaloasuminen.

Maakunta- ja yleiskaavan mukaiset yhteystarpeet yhteen sovitetaan rakentamisen kanssa. Ulkoilureitti kulkee Tahintien vartta pitkin ja kaavamääräyksillä ohjataan rantaan jätettävää istutettavan alueen osaa. Alue rajataan riittävän leveäksi ekologisen yhteyden muodostumiselle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään eivät muutu siitä onko rakennukset erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Vesijohtoverkosto, jätevesi- ja hulevesiviemärit ovat alueella kunnalliset. Tämän ja maaperäimeytyksen johdosta Pieksäjärven veden laatuun kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi riippumatta rakennuksen tyypistä.

Alueen luontoselvitys on tehty ammattitaitoisen konsultin toimesta eikä sen luotettavuutta ole syytä epäillä. Rantavyöhykkeelle on osoitettu nykyisen puiston levyinen istutettavan alueen osa, jonne ei saa rakentaa kuin rantasaunan. Lisäksi alue on pidettävä puustoisena joko istuttamalla tai säilyttämällä nykyinen puusto.

Kaavaratkaisussa esitetyllä pientalojen tyypillä ei ole oleellista vaikutusta alueen asukasmäärään koska kokonaisrakennusoikeus on rajattu. Liikenteellisesti Tahintie on riittävän leveä väittämään kaavaratkaisun mukaisen liikennemäärän, olivatpa rakennukset erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Autojen paikoitus ei vähennä kadun käyttömahdollisuutta, koska vaadittavat autopaikat tulee osoittaa tontille. Rakentamisaika lisää luonnollisesti liikennettä, mutta hyvin maltillisesti, koska Tahintien Pieksäjärven puoli on myös pääosin rakennettua aluetta.

Suunniteltu kaavamuutos edesauttaa ekotehokkuutta ja parantaa elinympäristön laatua.

- Riittävä asukasmäärä mahdollistaa joukkoliikennepalvelut
- Alue on osa nykyistä yhdyskuntarakennetta
- Maankäytön tehokkuus parantuu
- Alueen lähipalvelut turvataan riittävällä asukasohjalla
- Alueella on toimivat kevyenliikenteen väylät
- Olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan hyödyntää osana uudisrakentamista
- Rakennetun maan ekologinen arvo säilyy tai kohoaa
- Riittävän laajoilla tonteilla voidaan hyödyntää ekologisia lämmitysmuotoja mm. maalämpö
- Virkistysalueet ovat lähellä ja helposti saavutettavissa

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä tai pikemmin myönteisiä alueen kehittymiselle. Rakennusten erikseen rakentamisella tai kytkemisellä vaikutukset muutu suuremmiksi tai pienemmiksi.

Kaavaluonnos (nähtävillä 15.1. – 15.2.2019)

Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaluonnos)

1. Etelä-Savon Ely

Kulttuuriympäristö

Kaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan voimassa olevan asemakaavan rakennussuojelukohteet sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY) Pieksämäen rautatieäisyympäristöt -alueella sijaitsevat kohteet, lukuun ottamatta Kukkaroniementie 10:ssä sijaitsevia rakennuksia (Ratapiirin toimisto-

ja asuinrakennus sekä piharakennus). Kaavaratkaisu mahdollistaa RKY-alueelle sijoittuvan kohteen purkamisen ja asuinkerrostalojen sijoittamisen tilalle. Kaavaselostuksen mukaan rakennuksiin ei ole tehty tarkempia kuntotutkimuksia.

Etelä-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnos ei tältä osin täytä MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. ELY-keskus edellyttää, että kaavaratkaisun tueksi kohteesta tulee laatia riittävä kuntoarvio. Korttelin mahdollisen uudisrakentamisen volyymin osalta voi myös pohtia, heikentääkö kaavaluonnoksessa esitetty uudisrakentamisen määrä merkittävästi niitä arvoja, joiden vuoksi alue on aikanaan otettu osaksi RKY-inventointia (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt).

Lisäksi ELY-keskus kehottaa huomioimaan sr-1 merkinnällä osoitetun asemapäälliköntalon pihapiirissä olevan ulkorakennuksen, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintöjä, alueeseen liittyvistä arvoista huolimatta.

ELY-keskus ei ole voinut aiemmin ottaa kantaa RKY-alueella sijaitsevien kohteiden riittävään selvitysten laatimiseen, koska kaava-alue on laajentunut RKY-alueelle vasta aloitusvaiheen (OAS) jälkeen.

Tahiniemen alueen ominaispiirteet

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) -alueen ulkopuolelta on osoitettu suojeltavaksi ainoastaan nk. Piparkakkutalo. Muita kaava-alueen rakennuksia ei ole inventoitu, eikä OAS-vaiheen vastineiden mukaan aiotakaan inventoida. Mikäli kaupunki ei näe tarpeelliseksi tehdä rakennuskohtaista inventointia, ELY-keskus esittää harkittavaksi aluetason tarkastelua alueen ominaispiirteiden ja mahdollisten arvojen selvittämiseksi.

Kaavaselostuksessa Tahiniemen aluetta kuvaillaan vehreänä ja väljästi rakennettuna alueena. Alueelle voisi olla paikallaan pohtia esim. Is -merkintää (alue, jossa ympäristö säilytetään), jolla voitaisiin ohjata alueen ympäristön ominaispiirteiden säilymistä (väljä puutarhamainen esikaupunkialue, talousrakennusten sijoittelu ja mitoitus melko yhtenäisin periaattein). Hyvä työkalu rakentamisen ja ympäristön tarkempaan ohjaamiseen kaava määräysten rinnalla voisivat olla myös kaavaan linkitetyt rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnoksessa on esitetty AO -merkinnän muuttamista kauttaaltaan asuinpientalo (AP) -merkinnäksi, mutta asiakirjoista ei käy ilmi voimassa olevan kaavan AO -merkinnän sisältö, eikä muutosta AP-merkinnäksi ole juurikaan perusteltu kaava-aineistossa. Kaavaluonnoksen AP-merkintä mahdollistaa esim. rivitalojen rakentamisen, joka poikkeaa Tahiniemeen toteutuneesta pientalorakentamisesta. Tätä esitettyä muutosta voisi vielä tarkentaa ja perustella.

Ekologinen yhteys

Ekologinen verkosto on luonnon ydinalueista ja niiden välisistä ekologisista yhteyksistä muodostunut verkosto, joka tarjoaa eliöiden elämiseen ja liikkumiseen välttämättömät elinympäristöt ja kulkuyhteydet.

Pieksämäen strategisen yleiskaavan edellyttämä ekologinen yhteys Tahiniemen metsäalueen ja Kukkarolahden länsirannan välillä on asemakaavaluonnoksessa osoitettu osa-aluemerkinnällä Istutettava alueen osa, jonka määräyksen mukaan kyseessä on lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä tai täydennettävä.

Kaavamääräystä on syytä täydentää niin, että se takaisi vähintään 10 metriä leveän katkeamattoman puustoisien vyöhykkeen myös niillä alueilla, joilla pihanurmikot on ulotettu tuolle alueelle. Nyt esitettyssä muodossa se ei takaa edellytyksiä katkeamattomalle latvusyhteydelle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Tarkennus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden voimaantuloon; Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Tätä asemakaavaa koskevia tavoitteita on tunnistettu vain pari, vaikka kaavaluonnoksen tavoitteet ovat yhteneviä usean muunkin valtakunnallisen tavoitteen kanssa (ekologiset yhteydet, virkistyskäyttö, jne.). Kaavaratkaisua voisi vielä peilata hieman tarkemmin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja arvioida miten tavoitteet on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) eli Pieksämäen rautatieläis ympäristön asuinalue on syytä osoittaa kaavakartalla omalla rasteri- tai viivamerkinnot sekä tarvittavilla, alueen arvot ja erityispiirteet huomioivilla määräyksillä.

Yleismääräyksiin on kirjattu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) koskeva määräys. Mikäli yksittäiseen kaavamerkintään halutaan liittää määräys, se olisi hyvä sijoittaa kaavamerkinnot yhteyteen.

Vastine:

Kohteesta Kukkaronientie 10:stä on laadittu lisäselvityksenä suojelutarveselvitys kesällä 2019. Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle laadittiin samassa yhteydessä aluetason tarkastelu alueen ominaispiirteiden ja mahdollisten kulttuuriarvojen selvittämiseksi. Työn yhteydessä arvioitiin 1 korttelin AK-korttelin osan mahdollisen uudisrakentamisen vaikutukset RKY-alueeseen. Kukkaronientie 10 alue on päädytty osoittamaan asemakaavaehdotuksessa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-5). Korttelialueen määräyksessä on annettu rky-alueen kulttuuriympäristöarvot huomioivia määräyksiä uudisrakentamiselle.

Asemapäälliköntalon pihapiirissä olevan ulkorakennus osoitetaan kaavaehdotuksessa sr-1 –merkinnot.

Kaavaehdotuksessa AP-korttelialueille on lisätty määräys tonttikohtaisesta asuntojen enimmäismäärästä. Asuntojen enimmäismäärä vastaa voimassa olevassa asemakaavassa määrättyä asuntojen enimmäismäärää. Kaavaselostuksen liitteeseen 6 on lisätty voimassa olevien asemakaavojen korttelialuemuodotukset.

PI-kaavamerkinnot on tarkoitus turvata viheryhteystarpeen toteutuminen Tahiniemen ranta-alueella. Määräys on riittävä turvaamaan katkeamattoman latvusyhteyden rannan tuntumassa. Määräyksen mukaan olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) voimaantulopäivä tarkistetaan asiakirjoihin. Vaikutustenarviointia täydennetään VATien osalta.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluemerkinnot lisätään kaavaan. Yleismääräyksistä poistuvat AK-korttelialuetta koskevat määräykset.

2. Keski-Savon ympäristötoimi

Ranta-alueesta, jolle saa rakentaa talousrakennuksen vähintään 10 metrin etäisyydelle rannan puolelta, on annettu kaavamääräys pl "Istutettavan alueen osa. Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä" Kaavamääräystä tulisi täydentää selkeillä

tonttikohtaisilla ohjeilla, millainen puusto/kasvillisuus määrä/laji riittävät säilyttämään paikallisesti merkittävän ekologisen yhteyden.

Lisäksi kaavamääräyksillä tulee velvoittaa ranta-alueelle rakennettavat vesikalusteita käsittävät talousrakennukset liittymään vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon.

Vastine:

PI-kaavamerkinnällä on tarkoitus turvata viheryhteystarpeen toteutuminen Tahiniemen ranta-alueella. Määräys on riittävä turvaamaan katkeamattoman latvusyhteyden rannan tuntumassa. Määräyksen mukaan olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

Kaava-alue kuuluu Pieksämäen kaupungin vesihuoltoalueeseen, vesihuoltoalueella edellytetään kunnalliseen viemäriverkkoon liittymistä. Asiaa ei ole tarpeen huomioida kaavamääräyksissä.

3. Museovirasto

Kaava-alueen eteläosa on pääosin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, osana RKY-inventoinnin kohdetta Pieksämäen rautatieläis ympäristöt. Sen rautatieläisrakennukset on myös huomioitu sopimuksessa valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta. Nämä rakennukset ovat: asuinrakennus Kukkaronimentie 6, Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennus Kukkaronimentie 10, asemapäällikön asuintalo Tahintie 6, asuinrakennus Tahintie 12, asuinkerrostalot Tahintie 14a ja 14b sekä asuinrakennus Tahintie 16. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa on asemakaavalla suojeltu Piparkakkutalon asuinrakennus.

Kaava-aineistosta on tarpeen ilmetä esimerkiksi kaavakartan rajauksena tai yleismääräyksistä, miltä osin alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaisuudet tulee säilyttää.

Suojeltujen rakennusten määräyksissä tulee edellyttää kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämistä korjaus- ja muutostöissä sekä museoviranomaisen kuulemista niissä.

Kaavaluonnoksen kriittisin kohta on Kukkaronimentie 10:ssä sijaitsevan ratapiirin toimistoja asuinrakennuksen korvaaminen kahdella pienkerrostalolla. Kaavaselostuksessa rakennuksen todetaan olleen vuosikymmeniä tyhjillään, sen ulkoasun hyvin säilyneen mutta rapistuneen ja rakenteiltaan vaurioituneen pahoin myös sisätiloissa. Museoviraston mielestä rakennuksesta tulisi tehdä riittävä kuntoarviointi. Isohko puurakennus edustaa tunnistettavaa rautatieläisrakentamista, joka asuinnoiksi kunnostettuna rikastaisi alueen historiallista luonnetta. Kaksi nelikerroksista asuinrakennusta on uudisrakentamisen vaihtoehtona paikalle ylimitoitettu huomioon ottaen viereisten tonttien suojeltavat pientalot.

Vesialueelta ei ole tiedossa vedenalaisen kulttuuriperinnön suojelukohteita tai selvitystarpeita

Vastine:

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluemarkintä lisätään kaavaan. Suojeltujen rakennusten määräyksiin lisätään museoviranomaisen kuulemisvelvoite korjaus- ja muutostöissä.

Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys ja kahden rakennuksen

suojelutarveselvitys (Ratapiirin toimisto ja varasto) kesällä 2019. Tontin 593-3-12-4 aluetta koskevaa kaavamääräystä ja rakennusalueita on tarkennettu kaavaehdotukseen. Ko. alue on osoitettu kaavaehdotuksessa asuinpientalorakentamiseen, asuinrakennukset tulee rakentaa kaksikerroksisiksi (+ullakko) ja talousrakennukset yksikerroksisiksi.

4. Savonlinnan maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Osallisten mielipiteet (kaavaluonnos)

1. Savon Voima Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

2. Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

3. Asunto Oy Pieksämäen Asemanlahden Nostalgian osakkaat

Viereiselle tontille 593-3-12-4 on suunniteltu kaksi 4-kerroksista 2000 m² uudisrakennusta. Nykyinen tonttiraja on 3 m talomme Tahintie 12 eteläpäädyistä. Suunniteltu korkea rakennus tulisi pimentämään eteläpäädyin asunnot sekä varjostamaan huomattavasti koko pihapiiriämme. Ympäristö ei kestä näin laajaa rakentamista.

ESITÄMME että aiempi vanha kaava on korjattava ja muutoskaava on saatettava ajantasalle. Vaihtoehtoisesti esitämme että tontti jätetään kokonaan rakentamatta tai ainoastaan yksi rakennus. Mahdollisen uudisrakennuksen tulee olla vähintään 20 m nykyisestä rajasta noudattaen olemassa olevien rakennusten linjausta ja rakennusten etäisyyksiä toisistaan kuten koko korttelialueella. Rakennuksella tulee olla museoviraston hyväksyntä.

VAADIMME että Rautatieläis ympäristön asuinalueella tapahtuvassa uudisrakentamisessa on huomioitava ympäröivä rakennettu ympäristö. Maisemallisesti kaava-alue tulee säilyttää puustoisena, vehreänä ja väljästi rakennettuna. 4-kerroksiset asuintalot eivät näitä kriteerejä täytä. Myös näkymä järvelle tulee säilyttää.

RANNAN PUOLEINEN ALUE: Tontin rajan eteläpuolella on 10 m levyinen kaistale, joka toimii ns. huoltopolkuna. Edellytämme, että jatkossakin kaistale/ polku tullaan säilyttämään puistoalueena.

Talojemme asukkaat ovat hoitaneet ja raivanneet ranta-alueita jo 30-vuoden ajan talkoohengessä ja saaneet sen viihtyisäksi. Taloyhtiöt ovat saaneet käyttöoikeuden rantaan. (muutos omarantaiseksi 2019)

Vastine:

Kohteesta Kukkaroniementie 10 on laadittu lisäselvityksenä kesällä 2019 kuntoarvio. Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle on laadittu samassa yhteydessä aluetason tarkastelu alueen ominaispiirteiden ja mahdollisten kulttuuriarvojen selvittämiseksi. Uudisrakentamisen vaikutuksia on arvioitu raportissa (kaavaselostuksen liitteenä 10). Tontin 593-3-12-4 aluetta koskevaa kaavamääräystä ja rakennusalueita on tarkennettu kaavaehdotukseen. Ko. alue on osoitettu kaavaehdotuksessa asuinpientalorakentamiseen, asuinrakennukset tulee rakentaa kaksikerroksisiksi (+ullakko) ja talousrakennukset yksikerroksisiksi.

4. Rusalán osakaskunta

Rusalán osakaskunta esittää, Kukkaroniementie 6, kohdalla oleva kellarirakennus tulisi kaavassa säilyttää, jos rakennus on rakenteeltaan hyväkuntoinen. Kellarirakennus on sota-aikana toiminut pommisuoja ja kellarina, sillä on historiallista arvoa.

Vastine:

Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys ja kahden rakennuksen suojelutarveselvitys (Ratapiirin toimisto ja varasto) kesällä 2019. Selvityksen perusteella kellarirakennuksella ei ole sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät kellarin merkitsemistä kaavaan suojeltava kohteena.

5. Yksityinen henkilö

Koskee tonttia osoitteessa tahintie 58 / molemmin puolin viereiset tontit.

Aikoinaan muodostuneelle vesijättömaalle on sittemmin ajansaatossa omistajien toimista tehty kunnostustoimia. Tonttien välille rajanaapureiden yhteisillä näkemyksillä oli sovittu rajalinjat noudattelemaan niitä rannanpuoleisia osuuksia, jotka olivat myös ennen järven laskua. Näille nykyisin vakiintuneille rajoille on silloin istutettu puita. Tänä päivänä puut ovat isoksi kasvaneita mm. upea rivistö lehtikuusia ja komeita terijoen salavia.

Nykyisten ja mahdollisesti tulevien tonttien käyttöarvon mukaisesti ajateltuna on painavat vakiintuneet ja luontoarvoja säilyttävät syyt käyttää näiden tonttien osalta rajanmuodostamisessa vanhoja linjoja.

Pyydän että otatte asian vielä työnalle tarkasteluun ja korjaatte linjoja vakiintuneeseen luonnossa nyt oleviin rajalinjoihin.



Vastine:

Esitetyt rajalinjat on tarkistettu maastossa ja korjattu esityksen mukaisesti kaava- ja tonttijakoehdotukseen.

6. Yksityinen henkilö

Kaavaluonnoksessa suunnitellun purkukohteen, Kukkaroniementie 10, ja siihen liittyvän tontin molemmin puolin sijaitsee asemakaavassa suojellut ja rautatieläisalueeseen kuuluvat rakennukset: asemapäällikön talo ja ns. Raudun talo, Tahintie 12. Jos näiden vanhojen rautatieläisasumusten väliin tehtäisiin uudisrakentamista, historialliset rakennukset eivät enää muodostaisi yhtenäistä aluetta vaan uudisrakennusten väliin puristuksiin. Etenkin, kun huomioidaan, että ns. Raudun talon toisella puolella, aivan lähellä, sijaitsee jo kaksi korkeaa kerrostaloa.

Tahiniemessä asutus sijaitsee suojaavien puistojen ja metsikköjen keskellä. Alkuperäinen rautatieläisten rakennus, Kukkaroniementie 10 piharakennuksineen, sijaitsee tontilla, jossa on myös pieni metsikkö. Tämä metsikkö toimii suoja-alueena Tahiniemeen päin keskustan, rautateiden ja puunlastaus alueenkin melulta ja pölyltä ja toimii myös lähivirkistysalueena. Tahiniemen puistomaisuus tulee säilyttää myös Tahiniemen eteläpäässä, joka on lähinnä keskustaa.

Kaavaluonnoksen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti on mahdollistettava omarantaiset tontit Tahiniemeen Pieksäjärven rantaan (ns. vesijättömaan kaistaleet) tonttien omistajien niin halutessa.

Esitän, että Pieksämäen rautatieläisympäristöjen alue (RKY) on säilytettävä ja suojeltava ehjänä ja arvokkaana kokonaisuutena ilman asumiseen liittyvää uudisrakentamista. Esitän, että alueen täydennysrakentaminen mahdollistetaan vain rantasaunojen tai muiden pienehköjen huoltorakennusten osalta.

Vastine:

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluemerkinä on lisätty kaavaan. Kohteesta Kukkaroniementie 10 on laadittu lisäselvityksenä kesällä 2019 kuntoarvio. Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle on laadittu samassa yhteydessä aluetason tarkastelu alueen ominaispiirteiden ja mahdollisten kulttuuriarvojen selvittämiseksi. Uudisrakentamisen vaikutuksia on arvioitu raportissa (kaavaselostuksen liitteenä 10). Tontin 593-3-12-4 aluetta koskevaa kaavamääräystä ja rakennusalueita on tarkennettu kaavaehdotukseen. Ko. alue on osoitettu kaavaehdotuksessa asuinpienaloarakentamiseen.

7. Yksityinen henkilö

"Vanha Tahiniemi"

Lähes kauttaaltaan omakotitaloalueena toteutunut Tahiniemen ranta-alue on kaavaluonnoksessa muutettu AP-alueeksi eli mahdollistaa myös rivitalojen rakentamisen, mikä ei millään tavalla sopeudu nyt varsin väljästi rakennettuun miljööseen ja rakennuskannan massoitteeluun. Alueelle ominaiset noppamaiset pääasiassa kaksikerroksiset pientalot ja niiden välistä pilkottavat järvinäkymät tulee säilyttää myös jatkossa rakennuskannan mahdollisesti uusiutuessa.

Vanhat rantatontit muodostavat käytännössä kaksi pihapiiriä, puolijulkisen oloisen avoimemman tilan Tahintien puolella ja yksityisen pihan rantasaunoineen järven puolella. Talousrakennukset on "vanhoilla asuinalueilla" sijoitettu pääosin tonttien välisten rajojen myötäisesti rajaamaan pihapiiriä, kun taas Tahintien suuntaisesti sijoitettuja talousrakennuksia on vain muutama. Tätä periaatetta ja rakennusten mittasuhteita pitäisi noudattaa soveltuvin osin myös jatkossa.

Myös runsas perinteinen kotimainen kasvillisuus niin puiden, pensaiden kuin perennojen osalta on tyypillistä useimmille alueen pihapiireille. Näitä juuri Tahiniemelle tyypillisiä piirteitä — kasvillisuus, maakellarit yms. rakenteet - on pyrittävä säilyttämään ja vahvistamaan tarkemmilla määräyksillä/ohjeilla (esim. alueelle parhaiten soveltuvat aitamallit).

Tonttien rakennusalat on merkitty siten, etteivät kaikki olemassa olevat talousrakennukset sijoitu niille. Kuosissaan olevat ja toimivat rakennukset on pystyttävä säilyttämään ja kunnostamaan omistajan niin halutessa. Rajoista olisikin hyvä sopia tonttikohtaisesti, ellei näin ole jo tehty. Vastaavasti lienee syytä tarkistaa, että tonttien jo toteutettu rakennusoikeus on kaavan sallimissa rajoissa.

Pieksänjärvi

Päiväkodin edustalla sijaitsevan niemekkeen palauttaminen saareksi parantanee oleellisesti matalan rantaveden vaihtuvuutta ja toivon mukaan vähentää myös sen ruovittumista.

Pieksänjärven vedenlaatu on tunnetusti huono - kiitos niin järvenlaskun, saasteiden kuin ojitus- ja hulevesienkin. Viimeisin lienee ainoa, johon voi enää vaikuttaa ja tulisikin siksi ottaa aktiivisten toimenpiteiden kohteeksi sekä asemakaava-alueella että sen ulkopuolella.

Kaavan liiteaineistossa esitetään hulevesiverkoston purkukohdat, jotka eivät kuitenkaan systemaattisesti näy kaavakartassa. Osalle purkukohdista on osoitettu kaavamääräys HULE-1: "Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelien hulevesiä allas- ja ojarakenteisiin", osaa ei ole huomioitu lainkaan (mitä määräys edes tarkoittaa, järveen kai vedet lopuksi johdetaan eikä uusiin altaisiin?).

Nyt olisi oiva tilaisuus suunnitella yksityiskohtaisesti missä kohdissa ja kuinka tavanomaiset pihoilta ja kaduilta valuvat hulevedet, jokakeväsistä runsaista sulamisvesistä puhumattakaan, käsitellään ennen järveen laskemista. Esim. päiväkodin edustalla olevalle lähiuimapaikalle on vedetty suora hulevesiputki, jonka tuomat epäpuhtaudet likaavat tehokkaasti muutoinkin rehevää pikkupoukamaa. Purkupaikkoja on ilman muuta oltava riittävästi, mutta ne tulee toteuttaa siten, etteivät ne likaa järveä entisestään.

Parhailtaan nähtävillä olevan Pieksämäen asemakaava-alueiden yleispiirteisen hulevesien hallintasuunnitelman mukaan asemakaavoituksessa voidaan määrittää "niiden alueiden osat, joiden kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä (esimerkiksi allas- ja ojarakenteet sekä kosteikot) / alueelliset hulevesien viivytysaltaat". Eikö tämä tarkempi suunnittelu olisi paikallaan nyt Tahiniemessäkin, eikö kaavassa voitaisi määrätä viivytysväylistä hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti ja selostuksessa esittää tarkemmin millaisin rakennelmin (eri vaihtoehtoja) ne tulee toteuttaa? Pienempiin purkukohtiin voisi varmaan soveltaa esim. hulevesisuunnitelmassa esitettyä määräystä: "HULE-KIINTO hulevesien kiintoaines tulee erottaa laskeuttamalla ja/tai suodattamalla ennen vesistöön johtamista". Järven tilan parantaminen ja kaavan vaikutusten arviointi voivat jäädä vain sanahelinäksi, mikäli kaavassa suhtaudutaan hulevesiongelmaan ainoastaan "varaamalla alueita".

Kaavaselostuksen mukaan "Muodostuvien hulevesien laadunparantamiseksi kaavassa on varattu alueita lähivirkistysalueilta erilaisten viivytysrakenteiden rakentamiselle", mikä on erittäin hyvä asia sinänsä. Toivon mukaan on varmistettu, että rakenteet voidaan myös toteuttaa kyseisille alueille mahdollisia luontoarvoja hävittämättä (luontoselvityksissä lienee tutkittu, ettei jokakeväinen kaulushaikaran huhuilu ole lähtöisin Tahiniemestä?).

Järvenlaskua todistava vanha rantatörmä on vielä hyvin nähtävissä pitkin Tahiniemeä. Järvenlasku ja sen seuraukset ovat oleellinen osa kaupungin historiaa ja rantamaisemaa ja törmän säilyminen pitäisikin turvata asianmukaisin kaavamääräyksin vähintäänkin yleisillä alueilla. Ainakin Varpu- ja mahdollisesti Muurainkujankin sinänsä tarpeelliset kadunjatkeet näyttäisivät peittävän olemassa olevan törmän komeine mäntyineen. Kääntöpaikat olisi varmaankin toteutettavissa pienempinäkin ja yhteensovittamalla ympäristön muiden elementtien kanssa.

Vastine:

[Kaavaselostuksen liitteeseen 6 on lisätty voimassaolevien asemakaavojen korttelialuemääräykset.](#)

[Kaavaehdotuksessa AP-korttelialueille on lisätty määräys tonttikohtaisesta asuntojen enimmäismäärästä.](#)

[Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys ja kahden rakennuksen suojelutarveselvitys \(Ratapiirin toimisto ja varasto\) kesällä 2019. Selvityksen perusteella Tahiniemessä ei ole sellaisia kulttuuriympäristön tai kaupunkikuvan kannalta merkittäviä arvoja muualla, kuin RKY-alueella, joita olisi tarpeen kaavamääräyksin huomioida.](#)

[Rakennusalat on tarkistettu kaavaehdotukseen siten, että nykyiset rakennukset sijoittuvat rakennusalueille. Selvitys tonttikohtaisesti käytetystä rakennusoikeudesta on lisätty kaavaselostuksen liitemateriaaliksi \(liite 12\).](#)

[Vanhan rantatörmän osalta tarkennetaan Muurainkujan ja Varpukujan kääntöalueiden tilatarvetta. Kääntöpaikkojen aluevarauksien pienentämisellä pyritään vähentämään rakentamisen vaikutuksia vanhaan rantatörmään.](#)

Hulevesien aluevaraukset säilytetään. Tarkempia rakennussuunnitelmia ei kaavatyön yhteydessä tehdä. Merkintöjen tarkoituksena on toimia aluevarauksina mahdollisille hulevesirakenteille, mikäli hulevesien hallintaa ei Tahiniemen ja Kontiupuiston alueilla voida toteuttaa tontti/korttelikohtaisilla ratkaisuilla.

8. Yksityinen henkilö

Vastustan ranta-alueen myymistä rantaan asti sillä perusteella että, alueelle AP rannanväliselle alueelle merkitty polku katkeaisi.

Polkua käytetään paljon lapsien-, lemmikkien- ja meidän vanhempien ihmisten liikkumiseen rantamaisemassa. Päiväkodin lapset käyttävät polkua ulkoilutilanteissa Mesikuja — Muurainkuja välissä olevalle VL- alueelle.

Mesikujan päähän LV-alueelle tulevien autojen pysäköiminen vaikeutuu. Kartalla oleva VL- alue Sahakadun kohdalla? Onko kaikkien käytössä?

Vastine:

Rakennuspaikkojen muodostaminen omarantaisiksi on osoitettu oikeusvaikutteisessa Pieksämäen keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa. Asemakaavaratkaisu noudattaa yleiskaavassa määrättyjä linjauksia.

Lähivirkistysalueet (VL) ovat yleisiä alueita.

9. Yksityiset henkilöt (2 kpl)

Kaavoitettavan alueen asukkaina vaadimme, että

1. Reunakadun ja Poikkitie (Tahintie 50 — 78, suojellun "piparkakkutalon" ja Tahintien päätepisteen) väliselle alueella rivitalon rakentamisen mahdollistava kaavamerkintä AP muutetaan omakotitalorakentamista tarkoittavaan AO-1 merkintään (erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennuslupaa rakentaa yksi asuinrakennus);
2. edellä mainitulla alueella olevilla tonteilla rakennusoikeus rajoitetaan omakotitaloille sopivaan, enintään 300 neliöön per tontti; ja
3. edellä mainitulle alueelle ei kaavoiteta uusia asuintontteja, vaan rakentamattomat tontit, jotka ovat kaupungin omistuksessa, jätetään asukkaiden virkistysalueeksi.

Perustelut huomautukselle ovat samat, kuin huomautuksessa 8.6.2018 (liite 1) on esitetty. Uudistamme huomautuksen perustelut. Tiivistetysti ja osin lisäten

1. ehdotettu kaavaluonnos mahdollistaisi nykyisen harvaan rakennetun omakotitaloalueen muuttumisen tiiviiseen asutuksi rivitaloalueeksi, jolloin alueen luonne muuttuisi olennaisesti;
2. Tahiniemen, ja erityisesti huomautuksen kohteena olevan Tahintien alueen kunnallistekniikka (tiet, tien leveys ja mutkaisuus, sähkö, vesi- ja viemärointi, hulevedet, alueelta puuttuu kaukolämpö) ei ole tarkoitettu rivitaloasumiseen; 2.1) rivitalojen mahdollistama asukasmäärän kasvu kasvattaisi liikennemääriä ennestäänkin Pieksämäen liikennöidyimmässä risteyksessä, Tahiniemeen johtavan Kukkaroniementien, risteävän Keskuskadun (Kaakinmäenkadun) ja Myllykadun risteyksessä. Risteys on jo nyt aikaisempaan kaavoitukseen nähden vilkkaampi johtuen Pieksämäen merkittävimpien päivittäistavarakauppojen (Citymarket, Prisma ja Lidl) asiakasvirtojen aiheuttamasta liikenteestä. Kukkaroniementiellä on raskasta liikennettä (VR:n rahtiliikenne, linja-autoliikenne). Ruuhkaantumisen lisäksi ehdotetusta kaavamuutoksesta voisi aiheutua liikenneturvallisuuden heikentymistä (kolareita tapahtunut vuosittain); 2.2) Tahintie 57 kohdalla Tahintie on 7 metriä leveä, talvella 5 metriä; 2.3) tie on mutkainen, vanhan huvilatien pohjalle tehty;

3. alueen luonto- ja virkistysarvot tulee säilyttää, johon rivitalorakentaminen (alueen asukkaiden ja liikenteen lisääminen) ei sovellu;
4. Pieksämäellä on tarpeeksi valmiiksi kaavoitettuja, suunniteltuja ja kunnallistekniikan piirissä olevia rivitalotontteja ilman, että Tahiniemeä tarvitsee muuttaa rivitaloalueeksi; ja
5. kaavoituksessa tulisi ottaa huomioon kuntalaisten yhdenmukainen kohtelu.

Lisäksi huomautamme, että pelkästään alueen rantatonttien muuttaminen omarantaisiksi on merkittävä muutos alueelle. Näkemyksemme mukaan myös ehdottamamme 300 neliön rakennusoikeus on suuri, mutta tonttien omistajien intressit huomioiden kohtuullinen. Edellä ja aikaisemmassa huomautuksessamme perustelluista syistä rivitalorakentamisen olisi sen sijaan liian suuri muutos alueen luonteelle, luonnolle ja infrastruktuurille

Vastine:

Nykyinen asemakaava mahdollistaa kolmiasuntoisen pientalon rakentamisen kyseisellä alueella. Kaavaehdotukseen AP-korttelialueiden tonttikohtainen asuntojen määrä on rajoitettu kolmeen asuntoon, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Kaavaehdotukseen asuinpientalokorttelialueiden rakennusoikeudet on tarkistettu ja todettu ne riittäviksi maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Rakennusoikeustarkastelu on selostuksen liitteenä 12. Pääsääntöisesti tonttikohtainen rakennusoikeus on 500 k-m², jonka lisäksi rantaan on mahdollista rakentaa enintään 30 m² suuruinen sauna. Tonttien koko huomioiden tonttitehokkuus on matala. Suurin osa tonteista jää rakentamisesta vapaaksi eikä tule tukkimaan näkymiä järvelle päin.

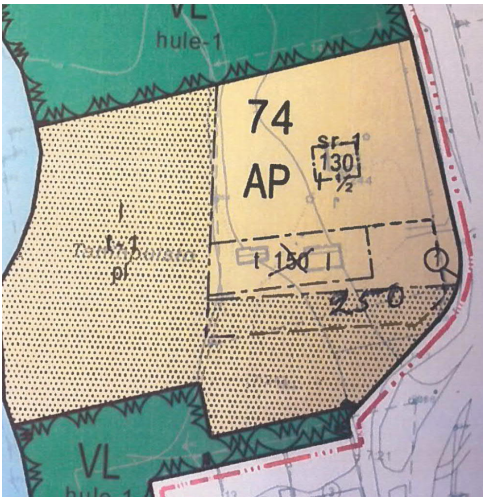
10. Yksityiset henkilöt (2 kpl)

Tahniemen ranta-alueen asemakaavaluonnoksessa on korttelissa 74 omistamamme tontin (Tahintie 48) osalle merkitty rakennusoikeudeksi asuinrakennuksen osalta 130 m² ja talousrakennusten osalta yhteensä 150 m². Kaavaluonnoksessa on käytännössä kaikkien muiden ranta-alueen rakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi merkitty 500 m². Siten meille merkitty rakennusoikeus yhteensä 280 m² poikkeaa huomattavasti muusta alueen tasosta haitaksemme.

Suojellun asuinrakennuksen osalta emme näe tarvetta korottaa esitettyä rakennusoikeutta.

Sen sijaan talousrakennusten osalta, joita ei ole suojeltu, on tarve mahdolliselle lisärakentamiselle. Ensinnäkin käytettävää rakennusoikeutta tulee lisätä 150 m²:stä 250 m²:iin. Toiseksi rakentamiseen oikeuttavan alueen rajoja tulee laajentaa lähinnä kaavaesityksen alueesta etelä- ja itäsuuntaan. Alueen laajentaminen on tarpeen, koska kaavaehdotuksen alue rajoittaa rakentamisen nykyrakennusten yhteyteen. Alueen kasvattaminen etelään/itään ei vaikuta haitallisesti naapureihin, koska etelässä tontti rajoittuu kaupungin virkistysalueeseen ja idässä Tahintiehen. Kolmanneksi rakennusoikeuden laajentaminen on alueen tontinomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä perusteltua.

Liitämme oheen karttaluonnos otteen kaavaehdotuksesta, johon olemme piirtäneet aluelaajennus ehdotuksemme.



Vastine:

Esitetyt muutokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotus (nähtävillä 25.11. – 31.12.2019)

Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaehdotus)

1. Etelä-Savon Ely

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus kiinnitti luonnosvaiheessa huomiota RKY-alueen suojelukohteisiin, erityisesti Kukkaroniementie 10:en, sekä Tahiniemen muun alueen vähäisiin kulttuuriympäristöä säilyttäviin kaavamerkintöihin. Kaavaa on ehdotusvaiheeseen työstetty siten, että asemapäällikön talon ulkorakennus on osoitettu sr-I -merkinnällä ja Kukkaroniementie 10:n tontti on osoitettu kerrostalojen sijaan AP-5 -alueeksi, jolla on oma uudisrakentamista ohjaava määräys.

Kaava-alueella ei ole tehty rakennusinventointia, mutta alueelta on Eskutietokannassa RKY-alueen kohteista yleispiirteiset inventointikortit. Lisäksi Kukkaroniementie 10:stä on tehty kesällä 2019 suojelutarveselvitys (Sweco Ympäristö Oy / Maritta Heinilä ja Hanna Ojutkangas, 28.6.2019) joka osin on inventoinnin tyyppinen. Selvityksessä on lyhyesti esitelty myös RKY-alueen pohjoispuolista rakennuskantaa. Yhtenäinen ja kaava-aluetta kokonaisuutena käsittelevä rakennusinventointi olisi helpottanut alueen kulttuuriympäristöarvojen tunnistamista ja kaavaratkaisun työstämistä arvot säilyttävään suuntaan.

Kukkaroniementie 10:n osalta kaavaratkaisu on edelleen ongelmallinen, sillä vaikka kaavaehdotus huomioikin alueen kaavaluonnosta paremmin, se mahdollistaa vanhan rakennuksen purkamisen ja käytännössä edistää sitä vahvasti. Suojelutarveselvityksessä ja kaavaselostuksessa ei ole huomioitu sopimusta valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta vuodelta 1998. ELY-keskus toteaa, että Kukkaroniementie 10:n päärakennus kuuluu tämän ns. Rautatiesopimuksen piiriin kohdenimellä Tahintie 8. Kaava-aineistosta ei nouse esiin sellaista rakennukseen liittyvää tietoa (esim. rakennuksen kunnan merkittävään huononemiseen, rakennuksen arvojen säilyneisyyteen tms), jonka perusteella rakennuksen suojelematta jättäminen olisi nyt perusteltua. Suojelutarveselvityksen mukaan päärakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä hyvin. Selvityksessä on pyritty nostamaan esiin rakennuksen arvoa vähentävinä seikkoina rakennuksen käyttämättömyyttä, entistä toimistokäyttöä, piha-alueen puskittumista

sekä ilmeisesti tämänhetkisen omistajan haluttomuutta rakennuksen ylläpitoon. ELY-keskus huomauttaa, että rakennussuojelun tarpeellisuus tai tarpeettomuus perustuu rakennuksen kulttuurihistoriallisille arvoille. Kukkaroniementie 10 kuuluu olennaisesti RKY-alueen kokonaisuuteen. Sen kulttuurihistoriallinen arvo on jo pitkään tunnustettu korkeaksi (vrt. Rautatiesopimus, RKY-alue, maakuntakaava, esku-kortti). Toimistokäyttö asuinkäytön rinnalla ei ole arvoa laskeva tekijä vaan merkittävä osa rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriaa. Maisemallinen arvo lienee helposti palautettavissa.

ELY-keskus toteaa, että kaavan RKY-alue on varsin kompakti ja sisältää nykyisellään ainoastaan VR:n toimintaan liittyneitä rakennuksia. Kukkaroniementie 10 sijaitsee keskeisellä paikalla alueella. Rakennuksen purkamisen vaikutusta RKY-arvoihin ei ole selvityksissä käsitelty. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavatyössä tulee edelleen työstää pää rakennuksen säilyttämisen varmistavaa ratkaisua ja esimerkiksi uudisrakentamisen sijoittamista tontin muihin osiin. Tien varressa sijaitseva varistorakennus ei kuulu suojelusopimuksen piiriin, ja sen korvaaminen uudisrakentamisella on mahdollista.

Kaava-alueelta on tunnustettu suojeltaviksi kohteiksi valtaosa RKY-alueen kohteista sekä ns. Piparkakkutalo. Suojelutarveselvityksestä käy ilmi, että Tahiniementien varteen RKY-alueen pohjoispuolelle jää useampia alueen vanhempaa rakennuskantaa edustavia, hyvin säilyneitä kohteita (Tahintie 18, Tahintie 22, mahd. Tahintie 24 ja Tahintie 30). Suojelutarveselvityksessä mainitaan, että "alue onkin kokonaisuutena hyvin pirstaloitunut eikä sieltä löydy yksittäisiä huippukohteita, jotka vaatisivat erityistä suojelua". ELY-keskus pitää näkemystä Tahintien eteläisen katunäkymän pirstaloituneisuudesta vähintäänkin erikoisena ja huomauttaa, että rakennussuojelun tai kaavoituksen tarkoitus ei ole säilyttää ainoastaan "yksittäisiä huippukohteita", vaan rakennusperinnöltään monimuotoinen, tasapainoinen, alueen historiasta ja identiteetistä kertova ympäristö.

ELY-keskus on jo kaavan luonnosvaiheessa todennut, että Tahintien alueelle olisi hyvä pohtia esimerkiksi /s -määräystä, jonka avulla alueen vehreä ja puutarhamainen omakotitalotyyppeihin pihapiireihin perustuva esikaupunkiluonne saataisiin perusperiaatteiltaan säilymään. Alueella kulttuuriympäristöarvot eivät rajoitu vain eteläosan RKY-alueeseen, ja rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen tulee varmistaa koko kaava-alueella. RKY-alueen kohdekohtaiset suojelumerkinnot ja RKY-alueen ulkopuolella rakennusperinnön huomioiva /s -määräys voisi olla toimiva ratkaisu Tahiniemen osalta.

Kaavan vaikutukset on selostuksessa arvioitu vähäisiksi. ELY-keskus huomauttaa, että vaikutusten arviointi tulee tehdä kaavan maksimivaikutuksilla. Nykymuodossaan kaavaehdotus mahdollistaa lähes koko rakennuskannan uusiutumisen paitsi yksittäisten rakennusten, myös rakennustyyppien ja rakennusten sijoittelun osalta.

Ekologinen yhteys

Edellisessä lausunnossaan ELY-keskus esitti rantavyöhykkeen ekologisen yhteyden kaavamerkinneen kehittämistä niin, että se takaisi katkeamattoman puustoisien latvusyhteyden. Sillä olisi luonnon monimuotoisuuden lisäksi merkitystä myös maiseman ja vesiensuojelun kannalta. ELY ehdottaa, että kaavamerkintä ja -määräys täydennetään seuraavasti: Istutettava alueen osa, joka toimii ekologisena yhteytenä. Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alue, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä tai täydennettävä niin, että puuston alue ei saa olla 15 metriä pitempi ja puiden korkeuden on oltava liito-oravan kannalta riittävä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) eli Pieksämäen rautatieläis ympäristön asuinalue on osoitettu kaavakartalla omalla aluemerkinillä sekä tarvittavilla, alueen arvot ja erityispiirteet huomioivilla määräyksillä. Kaavamääräyksiin kannattaa kirjata, että RKY-alueella muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen korjaustoimenpiteisiin ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä.

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu Pieksjärven rantaan rajoittuva Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolle on mahdollista toteuttaa IV kerroksinen rakennus tehokkuudella e=0,5. Maaston muodosta ja rannan läheisyydestä johtuen olisi AL -kaavamääräyksessä hyvä edellyttää, että rakennuslupakäsittelyssä hakijan tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittely ja viivyttäminen rakennuspaikalla ja hulevesien liittämiskohta mahdolliseen kunnan hulevesiverkkoon.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muutoin huomautettavaa Tahiniemen ranta-alueen asemakaavamuutoksesta.

Vastine:

Ratapiirin vanha toimistorakennus sisältyy vuonna 1998 tehtyyn sopimukseen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilymiseksi ja suojelemiseksi. Sopimukseen ovat sitoutuneet Ratahallintokeskus, Valtion kiinteistölaitos, VR-Yhtymä Oy ja Metsätutkimuslaitos. Ympäristöministeriö ei ole tuolloin pitänyt tarkoituksenmukaisena suojella kohdetta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Ympäristöministeriö katsoi, että Ratahallintokeskuksen, Valtion kiinteistölaitoksen, VR-Yhtymä Oy:n ja Metsätutkimuslaitoksen kanssa tehty sopimus turvaa riittävästi näiden tahojen hallinnassa tai omistuksessa olevien kohteiden säilyttämisen ja suojelun.

Suojelusopimuksen perusteella ratapiirin toimistorakennus osoitetaan sr-merkinnällä. VR-Yhtymä Oy:n vastineessa ei esitetty sellaisia seikkoja, jotka kumoaisivat suojelusopimuksen. Tahintien varressa oleva varastorakennus ei sisälly sopimukseen, joten sitä ei kaavalla suojella. Lisärakentamiseen jää aluetta suojeltavan rakennuksen ympäristöön.

Kaavaratkaisussa osoitettu tonttikohtainen rakennusoikeus ohjaa alueen rakenteen säilymistä omakotitaloalueena. Maakuntakaavassa tai keskusta-alueen strategisessa yleiskaavassa ei Tahintien alueelta ole tunnistettu muita kulttuuriympäristöarvoja kuin RKY-alue ja piparkakkutalo. Korttelialueita ei osoiteta /s-merkinnällä.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään.

PI-alueen määräykseen lisätään maininta ekologisesta yhteydestä. Puuston tiheyttä alueelle ei osoiteta metrimääräisesti.

RKY-alueella muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen korjaustoimenpiteisiin ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä. Korjataan virhe RKY-kaavamääräyksestä.

Suunnittelualueelle lisätään määräys hulevesien käsittelystä: "Alueen hulevedet on pääosin imeytettävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma,

josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.” Lisäksi on annettu suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta +120,20 mmpy (N2000).

2. Keski-Savon ympäristötoimi

Tahiniemen asemakaavaehdotuksen määräyksissä on otettu hyvin huomioon ranta-alueen viherkäytävän jatkuvuus antamalla ranta-alueen puustoisena pysymisestä ja täydennysistutusten tekemisestä erillinen kaavamääräys. Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Museovirasto

Kaavaehdotus sisältää valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Pieksämäen rautatieläisympäristöt) rajauksen ja kaavamerkinnän. Kaavamääräyksessä Museovirasto tulee korvata museoviranomaisella.

Kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rautatieläisrakennukset, jotka sisältyvät sopimukseen valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta (1998), on osoitettu suojelumerkinnällä lukuun ottamatta entistä ratapiirin toimisto- ja asuinrakennusta Kukkaroniementie 10:ssä. Myös sen piharakennus on vailla suojelumerkintää. Näiden kahden rakennuksen sijaintialue on kaavaehdotuksessa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-5), jonka kaavamääräys aiheellisesti edellyttää rakennusten sopeutumista valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kukkaroniementie 10:n rakennuksista on laadittu suojelutarveselvitys valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaava-aineistosta (suojelutarveselvitys, kaavaselostus, lausunnoista annetut vastineet) ei ilmene sellaista tekniseen kuntoon liittyvää pakottavaa syytä, jonka vuoksi entisen asuin- ja toimistorakennuksen jättäminen vaille suojelutavoitteita olisi pitävästi perusteltu. Koska rakennuksen korvaaminen uudisrakentamiselle kaventaisi rakennetun ympäristön historiallista luonnetta rautatieläistalojen kokonaisuudessa, pitää Museovirasto säilyttävää vaihtoehtoa parempana kuin purkamista. Kaavoitettavaan vesialueeseen ei sisälly vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämisen tarpeita tai tiedossa olevia kohteita.

Vastine:

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluemääräystä tarkennetaan esitetyn mukaisesti.

4. Savonlinnan maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Etelä-savon maakuntaliitto

Ei lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Osallisten mielipiteet (kaavaehdotus)

1. Yksityinen henkilö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) : Pieksämäen rautatieläisympäristöt. Vastaavia kokonaisia rautatieläisten asuinalueita ei ole enää olemassa muiden vastaavien alueiden purkamisen vuoksi. Pieksämäen rautatieläisympäristöt on luokiteltu maan ainoaksi rautatieläisympäristöksi, muut ovat suppeampia rautatieympäristöjä.

Kulttuuriympäristöselvitys

Kaavaehdotuksessa on tarkoitus purkaa tällä alueella sijaitseva rautatieläisten asuinrakennus ulkorakennuksineen, Kukkaroniementie 10. Alueelle on tehty Ympäristöselvitys ja kahden rakennuksen suojelutarveselvitys (Sweco 2019). Sekä selvityksessä että kaavaehdotuksen selostuksessa mainitaan tämä rautatieläisten asuinrakennus pääasiassa rata-alueen toimistorakennuksena. Se vähentää aiheettomasti rakennuksen merkitystä samanarvoisena rautatieläisten asuinrakennuksena kuin muutkin alueella olevat asuinrakennukset, joilla on jo suojelumerkintä tai ovat sellaisen saamassa ja ikään kuin oikeuttaisi paremmin rakennuksen purkamisen.

Kulttuuriympäristöselvityksen lähteenäkin käytetyn Pieksämäen kyläkirjan (Tienristiltä torille 2015) mukaan rakennus on toiminut alun perin rautatieläisten asuinrakennuksena ja piharakennus ulkorakennuksena ja navettana. Pihapiirissä on myös maakellari, jota selvityksessä ei ole mainittu lainkaan. Nämä kolme kuvastavat rautatieläisten historiaa ja tuon ajan elämää jopa kokonaisvaltaisemmin kuin muut kaava-alueella olevat rakennukset, joista silloisen elämäntavan toimintoja kuvastavat ulkorakennukset on jo purettu pois.

Kyläkirjan tietojen mukaan Kukkaroniementie 10 asuinrakennuksessa on asunut Kaapro Paatelainen, jonka tytär Raili on myöhemmin tunnettu nimellä Raili Pietilä ja joka puolisonsa Reima Pietilän kanssa on suunnitellut koko Suomelle merkityksellisiä rakennuksia kuten presidentin virka-asunto Mäntyniemi, Dipoli, Tapiola, Kalevan kirkko. Onko tämä rakennus arkkitehti Raili Pietilän synnyinkoti, lapsuudenkoti? Ollaanko Pieksämäellä valmiita purkamaan tällainen rakennus? Jos purku toteutetaan, rakennusta ei enää koskaan saada takaisin, vaikka myöhemmin huomattaisiin sen arvo Pieksämäelle, sen historialle ja kehitykselle.

Kulttuuriympäristöselvityksessä todettiin että em. asuinrakennuksen rakenteet näyttivät edelleen olevan hyväkuntoisia. Vaikka rakennuksessa on käytön ja ylläpidon puutteesta aiheutuneita vaurioita, ensimmäisen kerroksen sisätilat ovat säilyneet suhteellisen hyvässä kunnossa ja koko rakennuksesta on edelleen nähtävissä sen potentiaali.

Kaavaselostusehdotus

Tahiniemen ranta-alueen asemakaavaehdotuksen selostusosassa perustellaan alueen uudisrakentamista ja historiallisen rakennuksen purkamista seuraavasti: "Täydennysrakentamisella on keskeinen vaikutus RKY-

alueen arvojen säilymiselle. Määräyksellä halutaan turvata alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen ja tuoda kerroksellisuutta sekä korkealaatuista rakentamista." Nämä perustelut aiheuttavat helposti väärinkäsityksiä. RKY-alue, joka on tarkoitettu säilymään aikalaisille ja jälkipolville historiallisena, autenttisena ja ehjänä alueena, ei tarvitse kerroksellisuutta eikä uudis- / täydennysrakentamista uusien asuinrakennusten muodossa. On vaikeasti nähtävissä, miten perusteluissa mainittu täydennysrakentaminen vaikuttaisi kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen, vaikka uusista taloista tehtäisiin saman tyyppisiä tietyillä määräyksillä. Ne ovat silti uusia rakennuksia ja osa kulttuurihistoriaa olisi purettu alta pois.

Ainoa tapa säilyttää RKY-alueen arvot, on säilyttää purku-uhan alla oleva rautatieläisten asuinrakennus ja kunnostaa se uudelleen asuinrakennukseksi muiden alueella sijaitsevien asuinkasarmien tapaan. Mielenkiintoa ja taloudellisia mahdollisuuksia yksityisiltä henkilöiltä kohteen kunnostamiseen omaan käyttöön epäilemättä löytyy. Tämänkaltaisella kunnostamisella RKY-alueen ja sen arvonsäilyttäen rakennus myös elävöittää katunäkymää.

On hyvä, että RKY-alue huomioidaan RKY-aluemerkinnällä. Tarkoitus ei varmaankaan ole, että rajaustoimisi lähinnä kulissina muille toimille. Näin käy, jos vanhojen rakennusten purku alueella sallitaan.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa (5.3.1.) väärinkäsitystä aiheuttaa myös se, että Museoviraston maininta vanhan rakennuksen (Kukkaroniementie 10) entisöinnistä on jäänyt kokonaan pois. "Isohko puurakennus edustaa tunnistettavaa rautatieläisrakentamista, joka asunnoiksi kunnostettuna rikastaisi alueen historiallista luonnetta." Selostuksessa mainitaan vain, että Museovirasto pitää kerrostalorakentamista alueelle ylimitoitettuna ja että lausuntojen perusteella aluetta on siten esitetty kehitettävän asuinpienaloasumisen alueeksi. Tässä on ristiriitaa, sillä vanhan rakennuksen entisöinti on ohitettu selostuksessa.

Rautatiesopimus

Kulttuuriympäristöselvityksessä voi kuulla huolen ja ristiriidan historiallisten ja taloudellisten arvojen välillä. Voidaankin toivoa, että maanomistajan, VR-yhtiön taholta löytyy tahtotilaa säilyttää kulttuuriympäristö ehjänä ja pidättäytyä purkutöidenpiteistä ja uudisrakentamisesta kaavoituksen kautta. Ovathan asuinkasarmien asukkaatkin aikanaan olleet mahdollistamassa VR:n kasvua ja kehitystä.

Tämä RKY-alue on valtakunnallisen Rautatiesopimuksen puitteissa suojeltava alue. Rautatiesopimuksen tavoitteena on ollut koota eri aikakausien ja niiden rakennuskulttuuria edustava valikoima asema-alueita, joissa on läsnä rautatien liikennehistorian, toiminnan ja arkkitehtuurin kirjo. Näihin Rautatiesopimuksen kohteisiin on erikseen sisällytetty niin em. asuinrakennus kuin kellarikin. Rautatiesopimusta ovat olleet sopimassa useat tahot mm. VR. Sopimus ei ole oikeudellisesti velvoittava, mutta se voidaan nähdä tässäkin asiassa eettisesti tärkeänä, miksi muutoin VR edes olisi ollut sopimusta laatimassa.

Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava (2016)

Strateginen osayleiskaava toimii asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa maankäytön suunnittelua ohjaavana työkaluna. Sen aikajänne on n. kaksikymmentä vuotta. Voimassa olevan osayleiskaavan kaavakartassa nyt asemakaavoituksen kohteena oleva Tahiniemen RKY-alue on merkitty värisymboleissa samalla vaalealla värillä ja rajattu violetilla katkoviivalla kuten myös kontiopuiston RKY-alue. Meurmanin suunnittelema suojelukohde. Värisymbolien selityksessä tämä väri on merkitty vasta toissijaisena kehitettävänä asuinpainotteisena alueena. Alueelle suunnataan uutta asuinrakentamista, mikäli sitä ei ole mahdollista sijoittaa ydinkeskustan alueelle eikä ensisijaisille asumisen alueille. Kaupungilla on valmisteilla/valmiina runsaasti muita uudisrakentamisen kohteita tiivistyvään, eheytyvään keskustaan, esim.

Pertinkujan alue, SOK entinen alue. Tahiniemen rautatieläisympäristö ei strategisen osayleiskaavan mukaan kuulu tähän ensisijaiseen laajentamisalueeseen. Myös vaaleanpunaisella värisymbolilla merkitty tiivistyvä keskusta-alue päättyy kaavakartassa jo ennen Tahiniemen RKY-aluetta, jolloin uutta ja kaupunkikuvaa eheyttävää rakentamista ei tule rautatieläisalueelle tiivistää.

Strategisen osayleiskaavan mukaan Tahiniemen RKY-alueen toiminnot säilyvät strategisen kaavan tavoitejaksolla pääpiirteiltään nykyisellään eikä sen kehitykseen kohdistu erityisiä intressejä tai muospaineita (Mainintana myös kulttuuriympäristöselvityksessä). Nyt asemakaavaehdotuksen mukainen suunniteltu uudisrakentaminen on ristiriidassa Pieksämäen strategisen osayleiskaavan kanssa, Strateginen osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja siinä mainitaan, että uusi kaavoitusohjelma tullaan laatimaan strategisen osayleiskaavan linjauksia noudattaen.

Viitaten edellä mainittuihin seikkoihin ja strategiseen osayleiskaavaan esitän, että Tahiniemen rautatieläisympäristön RKY-alue säilytetään nykyisenä kokonaisena rakennettuna kulttuuriympäristönä ilman uudisrakentamista ja mahdollistamalla vanhan asuinkasarmen (Kukkaroniementie 10) entisointi asuinkäyttöön. Esitän em. asuinkasarmille myös suojelumerkintää.

Vastine:

Ratapiirin vanha toimistorakennus sisältyy vuonna 1998 tehtyyn sopimukseen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilymiseksi ja suojelemiseksi. Sopimukseen ovat sitoutuneet Ratahallintokeskus, Valtion kiinteistölaitos, VR-Yhtymä Oy ja Metsätutkimuslaitos. Ympäristöministeriö ei ole tuolloin pitänyt tarkoituksenmukaisena suojella kohdetta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Ympäristöministeriö katsoi, että Ratahallintokeskuksen, Valtion kiinteistölaitoksen, VR-Yhtymä Oy:n ja Metsätutkimuslaitoksen kanssa tehty sopimus turvaa riittävästi näiden tahojen hallinnassa tai omistuksessa olevien kohteiden säilyttämisen ja suojelun.

Suojelusopimuksen perusteella ratapiirin toimistorakennus osoitetaan sr-merkinnällä. VR-Yhtymä Oy:n vastineessa ei esitetty sellaisia seikkoja, jotka kumoaisivat suojelusopimuksen. Tahintien varressa oleva varastorakennus ei sisälly sopimukseen, joten sitä ei kaavalla suojella. Lisärakentamiseen jää aluetta suojeltavan rakennuksen ympäristöön.

VR-Yhtymä Oy:n lausunto kaavaehdotusvaiheen viranomaislausuntoihin

Tausta

Pieksämäen Tahiniemessä on käynnissä asemakaavamuutos, jonka tarkoituksena on mahdollistaa omarantaisten rakennuspaikkojen muodostuminen Pieksäjärven rantaan voimassa olevaan yleiskaavaan perustuen. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rakennuspaikkojen lisärakentamismahdollisuudet, rantakaistan luontoarvot sekä rakennetun ympäristön suojeluarvot.

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue "Pieksämäen rautatieläisympäristöt", jolla sijaitsee myös VR-Yhtymä Oy:n omistama entinen niin kutsuttu Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennus piha-alueineen ja talousrakennuksineen osoitteessa Kukkaroniementie 10. Kaavaehdotuksessa kyseinen kohde on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-5), jossa toteutettavien uusien rakennusten on sopeuduttava valtakunnallisesi merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön sekä kaupunkikuvaan. Olemassa olevia rakennuksia ei ole esitetty suojeltavaksi.

Pieksämäen kaupunki on saanut kaavaehdotukseen Museoviraston sekä ELY-keskuksen lausunnot, joissa otetaan kantaa Kukkaroniementie 10:ssä sijaitsevaan Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennukseen sen säilyttämistä puoltaen. Lausuntojen mukaan kaavaprosessin aikana laaditusta aineistosta ei ilmene sellaista tekniseen kuntoon liittyvää pakottavaa syytä, jonka vuoksi rakennuksen jättäminen vaille suojelutavoitteita olisi perusteltua. Kaupunki pyytää VR-Yhtymältä kiinteistönomistajan kannanottoa rakennuksen nykytilaan ja kuntoon mahdollisten suojelutavoitteiden määrittelemiseksi.

Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennuksen tekninen kunto ja käyttömahdollisuudet

VR-Yhtymä on tutkinut tarkemmin Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennuksen teknistä kuntoa ja saanut siitä asiantuntijan lausunnon (Sitowise 2020). Lausunnon mukaan pääasiassa toimistokäytössä olleen ja 1990-luvun alusta lähtien käyttämättömänä olleen rakennuksen saattaminen takaisin alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa vaatii merkittäviä korjaustöitä, jotka ovat sekä teknisesti että taloudellisesti erittäin haastavia toteuttaa. Tehtyjen tarkastushavaintojen perusteella rakennuksessa todetaan löytyvän useita home-esiintymiä sekä vesivuotojen aiheuttamia jälkiä, jotka aiheuttavat useiden eri rakennusosien ja -materiaalien purkuja desinfiointitarpeita sekä teknisten järjestelmien uusimista. Erittäin korkeiden korjauskustannusten lisäksi korjaustöiden riskinä nähdään niiden onnistuminen siten, että rakennus olisi myös sisäilman laadun puolesta käyttökelpoinen. Asiantuntijan lausunto on kokonaisuudessaan tämän lausunnon liitteenä.

Kuten kaavaprosessin aikana teetetyssä suojelutarveselvityksessä (Sweco 2019) todetaan, sekä toimisto- ja asuinrakennuksen että talousrakennuksen kunnostaminen edellyttäisi sopivan käytön löytämistä rakennuksille, sillä rakennuksen ensisijainen tarkoitus on olla käyttö- eikä museokohde. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi taloudellisesti kannattavan ja teknisesti toteutuskelpoisen käyttötarkoituksen löytäminen niin Ratapiirin toimistorakennukseen tai sen talousrakennukseen on käytännössä mahdotonta.

Yhteenveto

VR-Yhtymän näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa esitetty käyttötarkoitus AP-5 Kukkaroniementie 10:ssä on tarkoituksenmukainen niin alueen tulevaisuuden kehittämisen kuin kulttuuriympäristöllisten arvojen säilyttämisenkin kannalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue, joka oli mukana vielä kaavaluonnoksessa. Kaavaehdotuksessa raskaammasta rakentamisesta on jo luovuttu juurikin alueen historiallisiin arvoihin vedoten.

VR-Yhtymä näkee pienimittakaavaisemman rakentamisen tukevan alueen ominaispiirteiden säilymistä. Sen sijaan olemassa olevan ja pitkään käyttämättömänä olleen rakennuskannan suojelumerkinnällä aluetta tuskin saadaan arvoiseensa käyttöön.

30.1.2020

Hanke VR-Tahintie 12, Ratapiirin toimistorakennus, arvio rakennuksen teknisestä kunnosta**Kohde** VR-Ratapiirin toimisto
Tahintie 12
76100 Pieksämäki**Läsnä** Timo Savolainen VR-Yhtymä Oy
Petri Anttonen Sitowise Oy
Pasi Honkanen Sitowise Oy**Tarkastuksen syy**

Tarkastuksen syynä oli selvittää rakennuksen tekninen kunto rakennuksen omistajalle.

Lähtötiedot

Rakennuksesta ei ollut mitään suunnitelma-asiakirjoja käytettävissä.

Tarkastustapa

Tarkastus suoritettiin aistivaraisesti, valokuvaamalla rakennusta ja ainetta rikkomattomin menetelmin.

Rakennus

Rakennus on 1 ½ -kerroksinen, harjakattoinen entinen Ratapiirin toimistorakennus.

Rakennus on perustettu suurien graniittikiviloikkojen päälle, josta on tehty nauhamainen sokkeli-rakenne noudattaen rakennuksen ulkoseinälinjaa. Alapohjarakenteena on tuulettuva rossiala-pohja.

Rakennuksen runko on hirttä. Vesikatto on harjakattoinen, missä vesikattomateriaalina on kone-saumattu peltikate.

Tarkastushavainnot

Rakennus on ollut kylmillään useamman vuoden ja sisäilma oli hieman kostea – kellarimainen - tarkastusajankohtana.

Perusmuuri on tehty suurista graniittikiviloikoista ja se on kunnossa. Perusmuurissa on alapohjan tuuletusluukut.

Rakennuksen hirsirungossa oli havaittavissa pieniä muodonmuutoksia. Pohjoispäädyssä ja itäsi-vulla on havaittavissa ulkoverhouslaudoissa home-esiintymää. Lisäksi eteistilojen sisänurkissa on alkavaa lahoa.

Alakerran lattiasa on pieniä painauma-alueita, jotka viittaavat mahdolliseen lahovaurioon tai lat-tiarakenteen alla olevan tukirakenteen peittäminen.

Alakerran ulkoseinässä on vesivuodon aiheuttamia jälkiä.

Yläkerrassa oli vesivuotoon viittaavia jälkiä sisäkattolevyissä.

30.1.2020

Yhteenveto

Rakennuksen saattaminen takaisin toimistokäyttöön tai asutuskäyttöön vaatii suuria korjaustöitä. Näitä ovat mm: sisäverhouslevytysten purkamisen rungolle saakka. Ala- ja yläpohjarakenteiden tyhjentämisen orgaanisesta eristemateriaalista kokonaan ja mahdollisen rakenteiden desifioinnin.

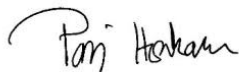
Vesikaton tarkastaminen ja sen mahdollinen kunnostaminen / uusiminen.

Lisäksi rakennus vaatii koko LVIS-järjestelmän uusimisen, sillä kylmänä ollessaan sähkökeskuksen komponentit ovat kärsineet suurista lämpötila- ja kosteusvaihteluista ja valurautaviemäröinti on ylittänyt jo teknisen käyttöikänsä.

Mikäli rakennus kunnostettaisiin toimisto- tai asumiskäyttöön, ovat arvioidut korjauskustannukset 300-500 t€ riippuen mahdollisten vaurioiden laajuudesta, tehtävistä muutostöistä ja varustetuksesta. Lisäksi tulvat ympäröivien alueiden korjaustöiden kustannukset.

Rakennuksen korjaaminen mihin tahansa käyttökuntoon on taloudellisessa mielessä kannattamatonta, mutta erityisen riskialttiina pidämme korjaustöiden onnistumista sisäilman laadun varmistamisen kannalta.

Muistion vakuudeksi



Pasi Honkanen

Liitteet: ei ole

Jakelu: Timo Savolainen VR-Yhtymä Oy
Petri Anttonen Sitowise Oy