

# 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

ulkupooliset 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. asuinpienaloitontit rivitalotontteiksi. Joka tapauksessa, kuten Suunnitelmassa todetaan, ko. tontit ovat todellisuudessa 100 prosenttisesti asuinpienaloikäytössä, 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 omarantaistiksi. 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 Pieksäjärvi) 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 uudemmille 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 retkeilyreitit 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 määrittyy 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-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi rantaan on mahdollista rakentaa enintään 30 m<sup>2</sup> 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 Pieksjärven 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 Pieksjärven 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 x.x. – x.x.201x)**

Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaluonnos)

Osallisten mielipiteet (kaavaluonnos)

**Kaavaehdotus (nähtävillä x.x. – x.x.201x)**

Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaehdotus)

Osallisten mielipiteet (kaavaehdotus)