

PERTINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS - PALAUTERAPORTTI

Kaavaluonnos ja OAS, nähtävillä 15.1. - 15.2.2018

A. Luonnosvaiheessa jätetyt viranomaisten kommentit

A1. Pieksämäen kaupungin elinkeinotoimi

Kaavaluonnoksessa on otettu pääosin hyvin huomioon kaupungin kehittymisen edellytykset. Kaavaluonnoksessa tulee keskittyä versioon A ja tehdä siihen seuraavat muutokset:

1. Pertinkujan ja Pieksänjärven välissä olevaa puistoaluetta kannattaa kaventaa ja rakennusalueen rajat lähemmäksi järveä, kuitenkin mahdollistaen sujuva liikkuminen rantaväylällä.
2. Pertinkujan tieyhteys tulisi siirtää Savontien ja Lampolahdenkadun risteykseen. Sujuva liikkuminen ja alueen saavutettavuus paranisivat. Pertinkujan liikenteen tulisi olla kaksisuuntaista Toikantielle saakka ja olisi huomioitava myös kevyt liikenne.
3. Kaavan tulisi mahdollistaa 6-kerroksisten rakennusten rakentaminen nykyisen neljän kerroksen sijaan.
4. Kaavan AK merkintä tulee muuttaa AL tai ALP merkinnäksi. Alue on hyvin lähellä keskustointojen aluetta, joten kaavamerkintä ei alueella saa olla liiaksi toimintoja poissulkeva.
5. Pertinkujan alueessa tulee huomioida viereisen hotellin jatkokehittäminen ja sitä tukevien palveluiden syntyminen.
6. Pertinkujan rakennusalueen rajoja tulisi väljentää ja rakennusten suuntausta kääntää. Tämän mahdollistaisi rakennuksista laajemman ja paremman näkymän Pieksänjärvelle.
7. Pertinkujan varteen on yhdeksi rakennusmassaksi laitettu 8-kerroksinen rakennus, jossa rakennusoikeus on asetettu 4.500 km². Tämä olisi järkevää jakaa kahdeksi eri tontiksi ja kahdeksi eri rakennukseksi.

Vastine:

1. Puistoalueen kaventamisella ei tässä ratkaisussa katsota saavutettavan lisäarvoa.
2. Liittymä siirretään esityksen mukaisesti kaavaehdotukseen.
3. Ratkaisussa on haettu yhtäläisyyksiä ja sopeutumista ympäröivien alueiden rakennuskantaan ja Pieksämäen keskustalle ominaiseen mittakaavaan. Siten palautteessa esitetylle kerrosluvun korottamiselle ei ole perusteita.
4. Korttelialuumerkintää tarkistetaan siten, että liiketilojenkin sijoittaminen alueen rakennusten maantasokerrokseen on mahdollista. Keskustamaisia toimintoja ei haluta poissulkea.
5. Hotellin toiminnan jatkokehittäminen on huomioitu hotellin laajennusvarassa. Hotellin palvelutarjontaa tukevien toimintojen sijoittaminen kaava-alueen asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden uusien rakennusten maantasokerrosten liiketiloihin mahdollistetaan.
6. Rakennusten suuntien yhdenmukaisuus halutaan kaupunkikuvallisista syistä varmistaa. Kaikkia rakennuksia kääntämällä suuntausta on periaatteessa mahdollista tarkistaa esityksen mukaisesti, mutta vielä parempi ratkaisu kaupunkikuvallisesti on kuitenkin varmistaa näkymät erkereihin ja/tai ulostyöntyvin parvekkein. Asiaa on tarkasteltu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä, mutta päädyttiin

	siihen, että kaavassa osoitettavia rakennusaloja ei ole tarpeellista tai järkevää muuttaa, vaan asia tulee ratkaista rakennussuunnitteluvaiheen arkkitehtisuunnittelun yhteydessä. 7. Korkean rakennuksen rakennusoikeus jaettiin ensin kahdeksi rakennukseksi saadun palautteen mukaisesti (kaavaehdotusluonnos 1.12.2018), mutta lautakunnan ja kaupungin virkamiestahojen tästä ratkaisusta antaman palautteen ja uuden ohjeistuksen perusteella ratkaisua muutettiin vielä edelleen siten, että lopputuloksessa palattiin takaisin lähemmäs luonnoksessa A esitettyä ratkaisua, jossa Toikantien ja Pertinkujan kulmatontille Savontien näkymälinjan päätteeksi sijoituu alueen muusta rakennuskannasta korkeudeltaan poikkeava tornitalomainen rakennusmassa ja Pertinkujan nykyinen linjaus osoitetaan kaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).
A2. Savon Voima Oyj	
Alueelle suunnitellut rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön esimerkiksi Toikantien suunnalta. Mikäli asemakaavaan koetaan tarpeelliseksi merkitä putkivaraukset, voi niistä kysellä tarkemmin verkostopäällikkö Aki Pitkäiseltä.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A3. Museovirasto	
Museo pitää valitettavana, että kaavamuutoksen luonnoksessa ei ole entisen kaupungintalon säilyttävää vaihtoehtoa. Kaavaa varten laadittu kulttuuriympäristönselvitys pitää sen säilymistä rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavana. Selvitys ei pidä suojelua kuitenkaan välttämättömänä. Muilta osin kaavaluonnosvaihtoehdot ottavat huomioon rakennusperinnön suojelun tarpeet. Kaavamuutosalueen merkittävä tekijä on puistomaisuus ja puistojen säilyminen on täten tärkeää.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi. Puistoalueen laajuus kasvaa asemakaavan myötä suhteessa poistuvan kaavaratkaisun mukaiseen, mutta vähenee suhteessa toteutuneeseen tilanteeseen. Verrattuna luonnosvaiheessa esitettyyn, ehdotusvaiheen kaavaratkaisu pienentää puistoalueiden osuutta kaava-alueesta ja lisää huomattavasti alueelle osoitettujen pysäköintialueiden määrää ja laajuutta. Lisäksi suojelumääräyksiä

	<i>on tarkennettu ja yhden suojeltavan rakennuksen osalla mahdollistettu ullakko-kerroksen osoittaminen korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön (AL).</i>
A4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaluonnoksen tavoitteena on ollut ”turvata aikaisemmin suojeltavaksi esitetyt rakennukset ja tutkia muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot”. Tavoitteessa on onnistuttu osittain. Määräyksellä s-1 on osoitettu Savontieltä kaksi asuin/liiketaloa, toinen puinen ja toinen rapattu n.1940-luvun rakennus. Kaavaluonnosaineistossa ei ole näiden osalta inventointia tai muuta rakennusten kulttuurihistorialliseen arvon määrittelyyn soveltuvaa analyysia. Molemmat rakennukset on luontevaa osoittaa merkinnällä sr-1, koska ne muodostavat yhtenäisen kaupunkimiljöön, ovat säilyttäneet autenttisen ilmeensä ja lisäksi Savontie 7 edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa yhdessä vanhan kaupungintalon kanssa. 1940-luvun liiketalo puolestaan täydentää KOP:n ja osuusliikkeiden rakennusten muodostamaa kokonaisuutta varsin hyvin. Toinen vaihtoehto on kehittää s-1 -määräystä säilyttävään suuntaan esimerkiksi ”Rakennuksen saa purkaa vain pakottavasta syystä. Purkamisesta on pyydetävä kulttuuriympäristöstä vastaavan viranomaisen lausunto. Korjauksissa on huomioitava alkuperäiset tyyppilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu.” Rakennusalat tulee osoittaa nykyisten rakennusten mukaisesti. Suojeltavat rakennukset on hyvä yksilöidä kaavassa, etenkin kun kaava-alueelle ei ole tehty omaa kattavaa inventointia vaan kaavoituksessa on hyödynnetty alueella viime aikoina tehtyjä yleisempiä inventointeja ja selvityksiä. ELY-keskus toteaa, että kohteet Savonsolmu, Poleeni ja entinen kaupungintalo ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistorialliselta merkitykseltään siinä määrin arvokkaita, että niille tulisi osoittaa joko suojelumerkintä tai muu kohteen kulttuurihistoriallista arvoa ja tulevia kunnostustoimenpiteitä ohjaava määräys (esim. s-1 tai s-2 -määräys). Hotelli Savonsolmu on kaavaa varten laaditussa täydennysinventoinnissa	<u>Vastine:</u> <i>Suojelua koskevat merkinnät ja rakennusalat tarkistetaan jälkimmäisen esityksen mukaisesti eli tarkentamalla määräystä s-1 ja osoittamalla rakennusalat nykyisten rakennusten mukaisesti.</i> <i>Rakennukset on yksilöity kaavaselostuksen kuvan 5 numeroinnilla ja sitä seuraa vassa taulukossa esitetyin tiedoin.</i> <i>Savonsolmu ja Poleeni lisätään suojeltavien rakennusten joukkoon.</i>

suositeltu suojeltavaksi sen säilyneiden piirteiden takia. Hotellin laajennusvaran vuoksi alkuperäisen osan säilyttämistä ohjaava määräys on erityisen tarpeellinen.

Kulttuurikeskus Poleeni on yksi Etelä-Savon uudemman rakennusperinnön merkkiteoksia ja se on jätetty ilman suojaavia merkintöjä. Asiaa ei kaavaselostuksessa perustella. Rakennuksen kohtuullisen nuori ikä tai se, että rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei kohdistu uhkia, ei ole peruste huomiotta jättämiselle.

Merkittävin puute on entisen kaupungintalon säilyttävän vaihtoehdon puuttuminen. Entisellä kaupungintalolla on kiistattomia rakennusperintöön, arkkitehtuuriin ja maisemaan liittyviä arvoja, joita ei ole kaavassa tai selostuksessa tarkasteltu riittävästi.

Kaavaa varten on laadittu lisäselvitys, johon kuuluvat inventointikortit kaupungintalosta ja hotelli Savonsolmusta. Inventoinnin lähteistä puuttuvat merkittävimmät rakennuksen arvottamiseen liittyvät päätökset eli Etelä-Savon ELY-keskuksen rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös 28.12.2012 sekä YM:n päätös Pieksämäen kaupungintalon rakennussuojeluasiassa tehdystä valituksesta 10.2.2014. Kummatkin päätökset ovat olleet saatavilla inventointia tehtäessä syksyllä 2016, ja Etelä-Savon ELY-keskuksen päätös onkin mainittu vuoden 2015 inventoinnissa. Esitetyn inventoinnin arviot rakennuksen ”vaatimattomuudesta” ym. arvoa laskevista tekijöistä ovat merkittävässä ristiriidassa em. päätösten kanssa. ELY-keskus kyseenalaistaa inventoijan loppupäätelmän siitä, että ”rakennus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavassa suojella”. YM:n päätöksessä todetaan, että ”kaupungintalo täyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiset suojelun edellytykset”. Koska rakennus sijaitsee asemakaava-alueella, ei sen suojeluun nimenomaan rakennusperintölain mukaan ollut erityisiä perusteita, vaan soveltuva suojelumuoto on kaavallinen suojelu.

Rakennuksen suojelematta jättämistä on kaavaselostuksessa perusteltu sillä, että kuntotutkimuksessa on todettu vaurioita poikkeavasta kosteusrasituksesta sekä rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisestä johtuen. Lisäksi inventoinnissa esitetään alkupe-
räisyyden kärsivän korjaustoimenpiteistä. ELY-keskus toteaa, että rakennus on kiistatta tullut perusteellista huoltoa vaativaan ikään, mutta kunnostustyöt ovat yleensä toteutettavissa rakennuksen arkkitehtuuria vaalien. Entisen kaupungintalon säilyttäminen ei

*Kaupunki on siirtänyt toiminnot pois kaupungintalosta, joka on nykyisin tyhji-
lään. Talossa on sisäilmaongelmia ja huomattavia korjaustarpeita, mutta sille ei ole löytynyt uutta käyttöä eikä siten kunnostuksiin ja ylläpitoon investoida haluvaa tahoa. Kaupungilla itsellään ei ole halua eikä resursseja ylläpitää ja kunnostaa rakennusta, joten ainoaksi vaihtoehdoksi on nähty rakennuksesta luopuminen ja uusia kaupunkikuvallisia arvoja tuovan, nykyiset toiminnalliset tarpeet täyttävän rakentamisen osoittaminen alueelle sen sijaan.*

myöskään rajoita alueen täydennysrakentamista, ja alueen alkuperäiseen suunnitelmaan 1970-luvulla kuului toteutunutta enemmän rakennuksia. Kaupungintalon suurimmat arvot liittyvät ulkoarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen vaikutukseen, joten rakennus on kunnostettavissa myös muuksi kuin toimistotilaksi. Se on siten mahdollista sopeuttaa osaksi alueen asuin- ja liikerakentamisen täydennysrakentamista. Kaupungintalon voimakas visuaalinen ilme voisi mielenkiintoisella tavalla täydentää alueen uudisrakentamista. Rannan uudisrakennusten kohdalla kummassakaan kaavaluonnoksessa ei osoiteta mitään rakennusten kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista laatua koskevia määräyksiä. Tämä todetaan myös selostuksessa. Alue on sekä kaupunkikuvallisesti että kaupungin kehittämisen näkökulmasta erittäin tärkeä, joten suunnitteluun ja rakentamiseen ohjaukseen on suhtauduttava tarvittavalla tarkkuudella. Kaavamääräyksissä ei edellytetä edes selostuksessa mainittua korkeatasoisuutta, vaikka myös tuoreehkossa keskustan strategisessa osayleiskaavassa ilmaistaan tavoite kehittää alueesta kaupunkikuvallisesti laadukasta keskusta-aluetta. Suunnitelman realistista vaiheittaista toteuttamista on syytä pohtia kaavaselostuksessa. Suunnittelualueen on toivottavaa pysyä vetovoimaisena alueena myös tilanteessa, jossa kaava toteutuu vain osittain. Uudisrakentamisen kaavallista ohjaamista on syytä kehittää ja työssä on huomioitava myös kaupungintalon säilyttämisen mahdollistava ratkaisu sekä aiemmin esitetyt suojelumääräysten täsmennykset.	<i>Määräyksiä tarkennetaan julkisivu- ja kaupunkikuvaa koskevilta osin.</i> <i>Kaava mahdollistaa tontinluovutuksen ja alueen toteutumisen vaiheittain. Kaupungintalon säilyttämistä ei ole kaupungin tavoitteiden vastaisena ratkaisuna tutkittu.</i>
A5. Savonlinnan maakuntamuseo	
Ei kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
A6. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue	
Ei huomauttamista.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
A7. Keski-Savon ympäristötoimi	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>

A8. Etelä-Savon maakuntaliitto	
Ei kommentoitavaa.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
A9. Etelä-Savon pelastuslaitos	
Puoltaa muutoksia.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.

B. Luonnosvaiheessa jätetyt osallisten mielipiteet

B1. Yksityishenkilö 1

Mielipiteen jättäjä pyytää, että esitys Pertinkujan alueen rakentamisesta hylätään. Pieksämäen rauhalliseen pikkukaupungin tyyliin ei sovi upean rannan täyttäminen kerrostaloilla. Asuinrakentaminen tulisi pitää keskisuurena, jotta se sopisi maisemaan. Ennen uusien asuinrakennusten suunnittelua tulisi huomioida nykyiset tyhjät kiinteistöt. Rakentaminen alueelle on myös kallista ja riskialtista. Mielipiteen mukaan alue on rakentamiseen soveltumatonta vesijättömaata.

Asemakaavaselostuksessa ei ole mainittu vuonna 1987 istutetun Itsenäisyyden kuusen eikä Pieksämäen 50-vuotiaan itsenäisyyden kunniaksi pystytetyn Mauno Kiviojan Kasvukaari-veistoksen suojelua. Muistomerkit tulisi turvata ja säilyttää omilla paikoillaan.

Suunnitelmassa on hyvää, että Vanha Kaupungintalo sekä muut arvokkaat rakennukset suojellaan ja että ranta-alueen vehreys ja luonto pyritään ainakin suunnitelmien tasolla turvaamaan.

Vanhan Kaupungintalon saunarakennuksen tuntumassa kasvaa harvinainen lehtokasvi varsankello, jota ei ole selostuksessa mainittu, mutta jonka säilyminen on monipuolisen ja arvokkaan kasvillisuuden kannalta olennaista.

Ranta-alue tulee säilyttää mahdollisimman laajana. Pieksämäen keskustassa on liiketiloja tyhjillään – näyttää siltä, että yrittäjien puute johtuu muustakin kuin tilojen puutteesta. Alueen yritystoiminta tuskin lisääntyy rakentamalla toimitilaa, vaan kannustamalla yritystoimintaan muilla konsteilla. Alueen kehittämisessä

Vastine:

Kaavan hyväksyminen tai hylkääminen kuuluu kaupunginvaltuuston päätösvaltaan.

Alueella sijaitsee ennestään useampia rakennuksia. Tämän perusteella voidaan arvioida maaperän olevan rakentamiseen soveltuvaa, vaikka tarkempia pohjatutkimuksia ei kaavoitusvaiheessa olekaan tehty.

Mielipiteessä mainittua kuusta ei pystytty säilyttämään. Veistos siirretään uuteen paikkaan, jonka kaupunki osoittaa erikseen.

Kasvillisuutta koskeva tieto tarkistetaan ja tieto kasvin esiintymästä välitetään aluetta hoitavien kaupungin toimijoiden tietoon. Saunarakennuksen tuntumaan ei esitetä muutoksia nykytilanteeseen, joten kasvillisuuden säilyminen ei kaavan vaikutuksena vaarannu muutoin kuin välillisesti asukasmäärän myötä lisääntyvien alueen käyttäjien myötä.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

on otettava huomioon myös rakentamisesta syntyvä melu-, saate- ja näköhaitta.	
B2. Pieksämäki-Seura ry	
Pieksämäki-Seura ry esittää, että koska Pertinkujalla sijaitsevaa entistä rakennustaiteellisesti, rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta 1970-luvun modernia rakennusta ei enää säilytetä ja koska se oli sijoitettu väljästi maisemaan, jonka muodostavat kulttuurikeskus Poleeni, vanha kaupungintalo, Lampolahden rantapuisto, hotelli Savon Solmu ja Piek-sänjärvi, tulisi näkymä kaupungin keskusta-alueelta järvelle olla avoin. Korkeat rakennukset eivät sovi tälle ranta-alueelle.	<u>Vastine:</u> Näkymä Lampolahdenkadun jatkeena rannan suuntaan on jo luonnosvaiheen ratkaisuihin pyritty pitämään ja pidetään edelleen ehdotusratkaisua laadittaessa avoimena. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi. Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehtoon A pohjautuen ja ”tornitalon” kerrosluku las-kettu kuuteen.
B3. Yksityishenkilö 2	
Rakennukset täytyisi sijoittaa niin, että ne eivät peitä näkymiä Savontie 1 kiinteistön asunnoista järvelle. Uudisrakennukset voisivat vaihtoehtoisesti olla matalia taikka kerrostalot voisi sijoittaa kadun suuntaisesti Tasakadun varteen. Nykyisen kaupungintalon paikalle mielipiteessä ehdotetaan puistoaluetta tai harrastuksia varten toteutettavaa ”aktiivialuetta”.	<u>Vastine:</u> Savontie 1 kiinteistö sijaitsee Toikantien, Savontien ja Keskuskadun liittymässä kaava-alueen eteläreunassa. Kiinteistön ja rannan väliin sijoittuvat niin poistuvan kaavan toteutumattomien kerrostalotonttien mukaiset rakennusoikeudet kuin kaavam muutoksen tavoitteidenkin mukainen rakentaminen. Esityksen mukainen rakennusten sijoittaminen tai mataluus ei ole kaavan tavoitteiden mukaista eikä sen toteutuminen siten realistista. Tasakatu tai sen varsi ei kuulu kaava-alueeseen.
B4. Yksityishenkilö 3	
Asemakaavassa ehdotetaan suosittavan matalaa rakentamista ja korkeiden kerrostalojen rakentamisesta luopumista. Matala rakentaminen on mittakaavaltaan ihmisläheistä, viihtyisää ja kaupunkikuvaava eheyttävää, kun otetaan huomioon olemassa oleva pikkukaupunkityyppinen yhdyskuntarakenne.	<u>Vastine:</u> Kaavan tavoitteena on kaupunkikuvaltaan urbaani ja keskustamainen, mutta kuitenkin ympäristön mittakaavaan sopeutuva rakentaminen.

B5. Rusalán osakaskunta	
Aluetta ei tule kaavoittaa asuinkäyttöön. Alue tulee pysyä luonnonläheisenä puistona ja rantamaisemana. Näkymä järvelle Savontieltä on säilytettävä. Kaupungissa on muita hyviä paikkoja kerrostalojen rakentamiselle.	<u>Vastine:</u> <i>Pidättäytyminen täysin alueen rakentamisesta ei ole kaavamuutoksen lähtökoh- taisten tavoitteiden mukaista. Näkymä Savontieltä järven suuntaan säilyy Lam- polahdenkadun kohdalla.</i>
B6. Yksityishenkilö 4	
Alue tulee säilyttää sellaisena kuin se on: ei kerrosta- loja Toikantien kerrostaloasemakaavan lisäksi. Kau- pungintalon asemakaava-alue tulee säilyttää tulevaa tarvetta varten.	<u>Vastine:</u> <i>Pidättäytyminen täysin alueen rakentami- sesta ei ole kaavamuutoksen lähtökoh- taisten tavoitteiden mukaista.</i>
B7. Pieksä ry	
Pieksä ry esittää seuraavia toiveita kaavan jatkosuun- nitteluun: - keskusta-ranta -reitistä selkeä. - ranta-alueella suuri kerrostalo pois Hospoda- rin vierestä. - rantaan mahdollisimman paljon väljyyttä.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään esitykset tiedoksi. Hospodarin (vanhan kaupungintalon rakennuksessa sijaitseva ravintola) viereisen korttelialu- een rakentamisen määrää ja sijaintia on tarkistettu kaavan ehdotusvaiheeseen.</i>
B8. Yksityishenkilö 5	
Pieksämäki on muuttotappiokunta ja asukastarpei- den pohjalta tulee myös uutta rakentamista suunni- tella. Kaupungintalon ranta on Pieksämäen paras paikka, joka kauneudellaan saa ihmiset nauttimaan omasta kaupungistaan. Jos sinne rakennetaan, ei jää mitään ”valttikorttia” takataskuun. Rannalle voisi kehitellä talvitapahtumia, pop-up-kah- viloita yms. Poleenin toimintoja voisi laajentaa kau- pungintalon tiloihin, ja jos kaupungintalo on ”toivo- ton tapaus”, tulisi se purkaa lisäparkkipaikoiksi. Alueelle ei pitäisi lainkaan rakentaa uutta. Sen sijaan tulisi selvittää ”homepesät” ja tehtävä niille tarpeelli- set toimenpiteet.	<u>Vastine:</u> <i>Kaava ei estä tapahtumien järjestämistä puistoalueella.</i> <i>Pidättäytyminen täysin alueen rakentami- sesta ei ole kaavamuutoksen lähtökoh- taisten tavoitteiden mukaista.</i> <i>Kaupungintalon rakennuksella on arvoja, joiden vuoksi sen purkaminen ei voi tulla kyseeseen ilman, että samalla osoitetaan paikalle uusia arvoja muodostavia raken- nuksia tai toimintoja. Pysäköinti yksin ei ole rakennuksen purkamiseen oikeuttava toiminto, kun alueella on muitakin mah- dollisuuksia ratkaista pysäköintitarpeet. Kaavaehdotuksen ratkaisussa kohdalle on kuitenkin esitetty laajat autopaikkojen korttelialueet.</i>

B9. Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy Mielipiteen jättäjä on esittänyt seuraavat toiveet kaavaa koskien - Savontie 5 tontin jäljellä oleva rakennusoikeuden rakennusalan osoittaminen kaavassa. - Savontie 5 tontilta tieyhteys uudelle pysäköintialueelle/tielle. - Uusien rakennusten sijoittaminen rannan läheisyyteen siten, että rakennusten välistä on näköyhteys järvelle. - Kaavan rakennusten muotojen yksinkertaistaminen salmiakinmuotoisista suorakulmiomaisempiin (kustannustehokkaampia), täten tukien kaavan toteutumista ilman myöhempiä poikkeuksia.	<u>Vastine:</u> <i>Rakennusaloja ja oikeuksia sekä niiden esitystapaa tarkistetaan kaavaehdotukseen. Myös suojelun piiriin tulevien rakennusten tonteilla vielä käyttämättä olevalle rakennusoikeudelle osoitetaan rakennusala, jolle ko. määrän rakentamista voi toteuttaa.</i> <i>LPA-alue varataan korttelin 1092 kiinteistön 10 sekä korttelin 83 (Poleenin ja vanhan kaupungintalon Y-korttelialue) käyttöön. Kiinteistön Savontie 5 virallinen tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan.</i> <i>Rakennusten väleistä avautuu näkymiä järvelle ja ranta-alueelle.</i> <i>Kaavassa osoitetaan rakennusalojen rajat, joiden sisäpuolelle rakennuksen tulee sijoittua. Toteutuvan uudisrakennuksen ei tarvitse noudattaa orjallisesti rakennusalan muotoa. Vain suojeltavista rakennuksista osoitetaan tiukat rajaukset olemassa olevien rakennusten muodon mukaisesti, koska näitä rakennuksia ei ole tarkoitus nykytilanteesta laajentaa tai muuttaa. Näihinkin rakennuksiin on mahdollista osoittaa jäljellä olevan rakennusalan sijainti ja rajausta vielä erikseen mahdollisen laajennusosan rakennusalalla.</i>
B10. Yksityishenkilö 6 Savontie 5 piharakennuksen rakennusalan sijoitus olisi pihan käytön kannalta parempi tontin länsilaidalla. Tällöin autolla voisi suoraan ajaa sisääntulotieltä talliin, joka olisi piharakennuksen päässä ja piha jäisi vapaaksi muuhun käyttöön. Piharakennus voisi sijaita vaihtoehtoisesti myös tontin itälaidalla. Parasta olisi, jos piharakennuksen voisi tehdä jompaankumpaan reunaan kaavan sitä rajoittamatta.	<u>Vastine:</u> <i>Jäljellä olevalla rakennusoikeudelle on osoitettu rakennusala, joka mahdollistaa piharakennuksen toivotunlaisen sijoittumisen.</i>

B11. Yksityishenkilö 7

Haluan muutosta kaavaluonnokseen:

1. Ajoliittymä tontin pohjoispuolelle
2. Rakennusoikeuden korottaminen n. 1300 neliöön ja neljään kerrokseen
3. Olemme kiinnostuneita hankkimaan vuokra- tai omistusmaata tontin lisämaaksi.
4. Liikennratkaisu Savontien alkupäässä muutettu kevyenliikenteen väyläksi Pertinkujalle saakka, aikaisemmin on sovittu, että liikennöinti jatkuu nykyisellään
5. Pysäköinti asiakkaille ja alueella vieraileville: kaavaluonnoksessa esitetään, että nykyinen pysäköintialue poistuu ja paikoitusta vähennetään huomattavasti. Savontien alkupään pysäköintikielto tulisi poistaa tien oikealta puolelta ja pysäköinti sallia Pertinkujalla.
6. Korttelialueen liikerakentamisen kerrosalaa tulisi korottaa nykyisestä 20%:sta. Nykyinen liikerakennusoikeus on liian pieni. Liikerakennusoikeuden lisääminen mahdollistaisi myös hotelli- ja kylpylärakentamisen alueelle, mikä ei nykyisen kaavan mukaan ole mahdollista.

Vastine:

Tontti rajautuu kaavaluonnosvaihtoehdoissa pohjoissivultaan LPA-alueeseen. Tontin virallinen tonttiliittymä säilyy nykyisellä sijainnillaan, mahdollinen ajo yksityisesti omistetulta tontilta toisen yksityisen omistajan pysäköintialueelle on omistajien välinen asia eikä sitä ohjeisteta tai määrätä kaavassa.

Kerrosluvun lisääminen ei tule suojeltavan rakennuksen kohdalla kyseeseen. Rakennusoikeuden lisäämisen mahdollisuudet on tutkittu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Savontie 3 ja Savontie 7 sietävät kaupungin näkemyksen mukaan jonkin verran muutoksia. Mahdolliset korjaustoimenpiteet on kuitenkin tehtävä kohteiden alkuperäisyyttä ja kaupunkikuvallisia arvoja kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa on huomioitava niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet, kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien takaosiin.

Savontien katualue ei kuulu kaava-alueeseen eikä se liikennratkaisua olla muutoinkaan muuttamassa millään tavalla tämän kaavahankkeen yhteydessä.

Alueen autopaikkojen määrä lisääntyy huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna. Kaupungintalon nykyinen pysäköintialue säilyy kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa kaupungintalon poistuessaakin lähes entisessä sijainnissaan ja laajuudessaan. Kadunvarsipysäköintiä ei alueelle varsinaisesti esitetä eikä sitä ole tarkoitus lisätä. On kuitenkin kaupungin tarkemmissa katusuunnitelmissaan ratkaistavissa oleva asia, jos myös kadulle halutaan osoittaa pysäköintipaikkoja – tähän asemakaava ei ota kantaa, vaan katualueen tilavaraus sallii kadun toteuttamisen millaisena vaan, kunhan ratkaisu mahtuu

	varatulle alueelle. Ensisijaisesti kiinteistöjen asukkaiden ja kiinteistöissä toimivien yritysten asiakkaiden pysäköinnin tulee tapahtua tonteilla ja kiinteistöjen käyttöön osoitetuilla autopaikkojen korttelialueilla (LPA). LPA-korttelialueiden toteuttamisen kustannuksista vastaavat ne kiinteistöt, joiden autopaikkoja alueelle sijoituu. Luonnosvaihtoehdossa A oli esitetty alueen länsireunaan myös yleistä pysäköintiä (LP) puistoalueen käyttäjiä varten. LP-alueita ei ole kuitenkaan tulossa kaavaehdotukseen. Nykyiselle Savontien pohjoisreunalla sijaitsevalle korttelialueelle on kaavaluonnoksissa esitetty käyttötarkoituksimerkintä AL, joka mahdollistaa asuin- ja liikerakentamisen. Rakennusoikeus on annettu rakennusalaakohtaisesti sallitun kerrosalan ilmaisevina lukuina. Sen paremmin luonnosvaiheessa kuin sittemmin ehdotusvaiheessakaan kortteliin ei ole annettu määräystä, jolla rajattaisiin rakennusoikeuden käytön jakautumista käyttötarkoitusten välillä. Kaava-alueella sijaitsee hotelli, jolle osoitetaan kaavassa mahdollisuus lisärakentamiseen. Muita hotelleja tai kylpylää ei alueelle ole ollut kaavaa laatiessa tavoitteena sijoittaa eikä aloitetta tällaisesta rakentamisesta ole tehty myöskään kaavahankkeen luonnosvaiheen kuluessa.
B12. Yksityishenkilöt 6 ja 7 yhdessä	Korttelin 1092 tontin 9 rakennus on esitetty kaavaluonnoksessa suojelukohteeksi. Kaupungin kanssa on käyty keskusteluja muutaman vuoden tontille asuinliikerakennuksen rakentamista rakennusoikeutta korottaen ja kerroskorkeutta 4 kerroksiseksi nostaan. Tätä puoltaa nykyisen rakennuksen yleiskunto ja soveltuvuus. Kiinteistö on elinkaarensa loppusuoralla. Nykyisin vuokralla oleva tekstiilikauppa lopetetaan kyseisestä osoitteesta lähiaikoina. Rakennuksen kun- <u>Vastine:</u> Rakennuksen asemakaavalliseen suojeluun vaikuttaa sen historia ja merkitys kaupunkikuvassa, ei omistustilanne. Esitys rakennuksen korvaamisesta saman näköisellä ja tasoisella uudella rakennuksella ei ole tässä yhteydessä relevantti: vanhan rakennuksen tilalle esitettävän uudisrakentamisen on aina tuotava ympäristöön enemmän ja merkittävämpiä arvoja kuin

nossapitäminen ei ole tuottava sijoitus. Siksi on koh- tuutonta, että yksityisomisteista kiinteistöä ehdote- taan suojelukohteeksi. Parempi ratkaisu olisi raken- taa kiinteistölle saman näköistä/tasoista ja yleisil- meeltään ympäristöönsä sopivaa uudisrakentamista.	<i>purettavan vanhan rakennuksen. Tämä sama periaate koskee entistä kaupungin- taloa, joka kaavan luonnosvaiheen ratkai- suissa on esitetty purettavaksi alueen uu- den rakentamisen tieltä.</i>
B13. 15 yksityishenkilöä	
Pieksämäen ydinkeskusta on luonteeltaan asumis- ja palveluympäristö. Uusien asuntojen tarve ja kysyntä riippuu merkittävästi työpaikka- ja asukaskehityk- sestä. Pieksämäki tarvitsee lisää työpaikkoja ja muut- tovoittoa, jotta uusien asuntojen kysyntä lähtisi kas- vuun. Nopeaa kasvukehitystä ei kuitenkaan ole näkö- piirissä. Pertinkujan alueen asuntotarvetta arvioita- essa on otettava huomioon S-marketin tontin [sa- maan aikaan nähtävillä ollut Kauppakatu-Tallikatu- alueen asemakaavan muutos] kaavoitus ja jo kaavoit- tetut tontit, joita on runsaasti eri puolilla kaupunkia. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetty Pertinkujan alueen asuntorakentamisen mitoitus on tarpeetto- man suuri, kun otetaan huomioon kaikki kaupungin keskusta-alueen rakentamismahdollisuudet. Ehdo- tamme, että mitoitus vähennetään ja tilalle osoite- taan enemmän yleistä puisto- ja ranta-aluetta. Esitämme, että Toikantien varteen kaavoitetaan tontteja asuin- ja liikerakentamiseen välittömästi Sa- vontien varressa olevien tonttien viereen. Tonteilla tulisi ottaa huomioon myös palveluasumisen ja mat- kailun mahdollisuudet. Esitämme, että muilta osin alue muutetaan yleiseksi puistoksi yleisötapauksia ja vapaa-ajan toimintoja varten. Kaavaluonnosten mukaisesti ehdotamme rantaan tilaa venelaitureille ja rantapaviljongille.	<u>Vastine:</u> <i>Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu mi- toitukseltaan pienempi vaihtoehto A. Luonnoksessa esitetyn korkean rakennuk- sen rakennusoikeus jaettiin ensin kah- deksi Toikantien varteen saadun palaut- teen mukaisesti sijoittuvaksi raken- nukseksi (kaavaehdotusluonnos 1.12.2018), mutta lautakunnan ja kau- pungin virkamiestahojen tästä ratkaisusta antaman palautteen ja uuden ohjeistuk- sen perusteella ratkaisua muutettiin vielä edelleen siten, että lopputuloksessa palat- tiin takaisin lähemmäs luonnoksessa A esitettyä ratkaisua, jossa Toikantien ja Pertinkujan kulmatontille Savontien näky- mälinjan päätteeksi sijoittuu alueen muusta rakennuskannasta korkeudeltaan poikkeava tornitalomainen rakennus- massa ja Pertinkujan nykyinen linjaus osoitetaan kaavassa autopaikkojen kort- telialueeksi (LPA).</i>
B14. Yksityishenkilö 8	
Meurmanin kaavan ideaa tulee kunnioittaen noudat- taa jatkossakin. Pieksämäki on parhaimmillaan ihmi- sen mittakaavainen pikkukaupunki. Uusia asuinker- rostaloja mahtuu riittävästi tulevaisuuden tarpeisiin S-marketin alueelle. Ranta pitää jättää puistoalu- eeksi. Parasta on Lampolahdenkadulta kaikille avau- tuva Pieksänjärven maisema. Virkistysalue keskellä kaupunkia eri vuodenaikojen mukaan vaihtuvine nä-	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>

kymineen on lyömätön valttikortti. Tornitalot varjostaisivat koko kaupunkia ja pilaisivat puutarhakaupungin maineen.	
B15. Kaksi yksityishenkilöä	
Kaupungintaloa ei saa purkaa. Miksi pitää rakentaa tornitaloja, jos kerran täällä on jo 274 asuntoa myynnissä. Miten kävi Keskuskadun uusille asunnoille? Enemmän vaikka puistoalueeksi.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
B16. Tapahtumaverkko ry	
Pertinkujan asemakaava-alueella sijaitseva Savontien, Pertinkujan, Sairaalatien ja Toikantien rajaama alue muodostaa nykytilassaan luontevan ”tapahtumapuiston” aivan kaupungin keskustassa. Pertinkujan alue, Pieksämäen keskusta ja Veturitori ovat yhdessä valtakunnallisesti harvinaislaatuinen, monipuolinen ja monikäyttöinen kokonaisuus tapahtumamatkailua silmällä pitäen. Asuin- ja liikekiinteistö-rakentaminen kaavassa esitettyjen vaihtoehtojen mukaisesti tulee käytännössä estämään Pertinkujan alueen käytön suurten yleisötapahtumien järjestämiseen. Tällä hetkellä alueella järjestetään vain muutama matkailullisesti merkittävä ulkoilmatapahtuma vuodessa. Alueen tapahtumakäytön kehittämistä on osaltaan rajoittanut tieto maankäytön tulevista suunnitelmista ja epävarmuus jo olemassa olevien tapahtumien jatkamahdollisuuksista Pieksämäellä. Kehittämällä Pertinkujan aluetta tapahtumapuistona sinne on mahdollista houkutella useampia merkittäviä yleisötapahtumia, näyttelyitä ja musiikkifestivaaleja. Tapahtumakaupungin kehittäminen ei ole kiinni vain järjestäjistä vaan myös tapahtumille sopivista tiloista ja alueista. Asuin- ja liikerakentamiselle on kaupungissa tarjolla monia vaihtoehtoja, mutta tapahtumapuisto kaikkine olemassa olevine etuineen voi rakentua vain tälle alueelle. Esitämme, että kaavoituksessa pohdittaisiin alueen kehittämistä ensisijaisesti tapahtumapuistoksi ja alueelle toteutettaisiin maltillista rakentamista siten, että yleisötapahtumisen järjestäminen alueella olisi turvattu myös tulevaisuudessa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>

B17. Big Wheels Events Asemakaavan muutosalue on muodostanut tähän saakka erinomaisen alueen suurtenkin yleisötapah- tusten järjestämiseen kaupungin keskustassa. Alueen erityispiirteitä ovat sijainti aivan keskustan ytimessä kaupallisten palveluiden äärellä, liikenteellinen saa- vutettavuus ja Pieksänjärven tarjoamat upeat maise- mat. Tapahtumatuotantojen kannalta alue hakee vertaistaan koko Suomessa, sillä tapahtumissa tarvit- tavista oheistoiminnoista alueella sijaitsee kiinteästi kulttuurikeskus, hotelli sekä useampia kahvila- ja ra- vintolapalveluja. Alueelle esitetyt kaavaluonnosvaihtoehdot ovat kaikki sellaisia, että ne estävät suurten yleisötapah- tumien sijoittumista alueelle. Big Wheels Events toivoo, että kaupunki huomioi tu- levissa kaavaratkaisuissa myös tapahtumamatkailun tarpeet ja yhdessä alan toimijoiden kanssa selvittää vaihtoehtoisia riittävän laajoja ja monipuolisia tapah- tuma-alueita, joiden tulisi olla kävelyetäisyydellä kes- kustan kaupallisista palveluista ja tarjota riittävän ta- saista ja kantavaa maapohjaa tapahtumien järjeste- lyyn häiritsemättä lähialueen asukkaita ja muita toi- mintoja. Nykytilanne, jossa tapahtuma-alueesta ei ole var- muutta riittävän moneksi vuodeksi eteenpäin, on hankala. Epätietoisuus rajoittaa tapahtumien kehit- tämistä, suunnittelua ja johtaa myös selvittämään ta- pahtumapaikalle vaihtoehtoja myös talousalueen ul- kopuolelta.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
B18. Kaksi yksityishenkilöä (15.2.2019, luonnos- ja ehdotusvaiheiden välillä, nähtävilläoloaikojen ulkopuo- lella) Hotelli Savonsolmun rakennuksen suojeleminen suo- jelumerkinnällä sr-1 johtaisi rakennuksen omistajan kannalta taloudellisesti kohtuuttomaan tulokseen. Vuonna 1976 rakennetussa kiinteistössä on runsaasti energia-, putki-, ilmastointi- ja muita rakennustekni- siä korjaustarpeita, joiden toteuttamisen liian tiukka suojelumerkintä tekee kohtuuttoman kalliiksi. Omistajien tarkoituksena on ollut vaalia rakennuksen arkkitehtonisia ja miljööarvoja kalustusta myöten. Se	<u>Vastine:</u> <i>Suojelumerkintä ei estä rakennuksen yllä- pitoa eikä teknisiä korjauksia – onhan useita tunnetumpiakin suojeltuja raken- nuksia täysin nykyaikaisessa käytössä. Se tarkoittaa päinvastoin rakennuksen arvo- jen tunnustamista. Kaavaehdotuksen suo- jelumääräykseen lisätään tämän vielä sel- keämmin kertova selittävä teksti.</i>

voidaan edelleen tehdä ilman kaavassa olevaa suojelumerkintää passiivisin suojelukeinoin, esimerkiksi rajaamalla rakennuksen ns. peittoala nykyisen mukaiseksi. Mikäli suojelumerkintä nähdään aiheelliseksi, sen tulisi olla ehdotettua selvästi väljempi; esimerkiksi sr-5, jonka mukaan kyseessä on suojeltava rakennus tai sen osa, jossa saa suorittaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämiä peruskorjaus- ja muutostöitä. Rakennusta ei saa korvata uudella. Kaavaehdotuksessa vuokra-alueen raja poikkeaa vuokrasopimuksen mukaisesta. Alue tulisi edelleenkin rajata niin, ettei siihen sisälly katualueita (Toikan tie), vaan ne jätetään kaupungin haltuun.	<i>Rakennuksen rakennusalan osoittaminen toteutuneen rakennuksen mukaisesti ei millään tavalla ota kantaa arkkitehtonisten arvojen tai sisustuksen säilymiseen. Jos ja kun rakennuksen arvot ja tunnistettujen arvojen säilyttämisen vaatimus halutaan ilmaista, asemakaavan suojelumerkintä on tarpeellinen.</i> <i>Asemakaava ei ota kantaa vuokrasopimukseen.</i>
---	--

Kaavaehdotus, nähtävillä 3.6. - 5.7.2019

C. Ehdotusvaiheessa (1. ehdotus) jätetyt viranomaisten kommentit

C1. Savon Voima Verkko Oyj

Esitämme liitekartan mukaisia aluevarauksia sähköverkon tarpeisiin. Vanhassa kaupungintalossa on kiinteistömuuntamo, joka on korvattava puistomuuntamolla. Kaupungintalolta Savon Solmun suuntaan lähtevä keskijännitekaapeli jää uusien tonttien alle, joten se on siirrettävä Pertinkujan varteen. Savon Solmun alueella olevilta nykyisiltä kaapeleilta ja muuntamolta puuttuvat aluevaraukset.

Vastine:

Kaava tarkistetaan esityksen mukaisesti osoittamalla muuntamoiden ja katualueiden ulkopuolelle sijoittuvien kaapeleiden aluevaraukset.

C2. Savon Voima Oyj (kaukolämpö- ja sähköntuotantoliiketoiminta)

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

C3. Pieksämäen kaupunginhallitus

Hotelli Savonsolmun kiinteistön sekä Savontien tonttien 7 ja 9 sijaitsevien kiinteistöjen suojelumerkinnät tulee poistaa. Kyseisillä kiinteistöillä on vain vähäisiä paikallisia arvoja ja niiden suojelumerkinnät hankaloittavat kiinteistöjen kehittämistä. Kiinteistöjen omistajat eivät halua kiinteistöilleen suojelumerkintää. Muilta osin kaavassa ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Mainituilla kohteilla on kaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa todettu olevan arvoja, joiden vaalimisen ja säilymisen näkökulmista kohteiden suojelu asemakaavalla olisi perusteltua. Asemakaavan tavoitteeksi on lähtö-

Yksi kh:n edustaja jätti lausuntoon liittyen eriävän mielipiteen, joka kuuluu: ”Kaupunginhallituksen tulisi antaessaan lausuntoa Pertinkujan asemakaavaehdotukseen huomioida kaupungin väestönkehitys ja jo olemassa oleva kerrostalo- ja vuokra-asuntotarjonta. Lisäksi kaupungin pitäisi selvittää alueen matkailu- ja virkistyskäyttömahdollisuudet ja se, kuinka asemakaavamuutos niihin vaikuttaa. Pieksämäki tunnetaan tapahtumistaan sekä kaupunkina, jossa järvenranta on aivan keskustassa. Näitä seikkoja tulisi hyödyntää ja markkinoida tehokkaammin erilaisia tapahtumia ja kaupunkilaisten aktiviteetteja varten.”	<i>kohtaisesti asetettu rakennusperinnön suojeluarvojen tutkiminen. Kaupunginhallituksen nyt esittämä suojelumerkintöjen poistaminen tarkoittaa, että vaikka suojeluarvot on tutkittu ja tunnistettu, niitä ei silti säilytetä.</i> <i>Kaava tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.</i>
C4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus	
Vaihtoehtojen tarkastelu Kaavan alkuperäinen tarkoitus tutkia keskustatoimintojen sijoittumista oli varsin hyvä ja väljä tavoite, mutta valitettavasti se on sittemmin rajoitettu kosemaan asuin-, liike- ja palvelurakentamista. Kun kaava-konsultin toimeksiannossa työn lähtökohdaksi vielä annettiin varsin korkeat asuinkerrostalot (kaavaselos-tus sivu 24), kaventui varsinainen suunnittelutyö ainoastaan erityyppisten kerrostalojen sijoitteluun ja mas-soitteluun. Ratkaisulla mitätöitiin samalla myös kaava-muutokseen varta vasten laaditun kulttuuriympäris-töselvityksen suositukset rannan julkisten rakennus-ten ja rantapuiston muodostaman kerroksellisen ja monipuolisen kokonaisuuden säilyttämisestä. Suhde yleiskaavaan Kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2) esitetään 2016 hy-väksytyn strategisen osayleiskaavan sekä tarkemman aluevarausyleiskaavan merkinnät suunnittelualueella. Asemakaavaehdotus noudattaa kyllä yleiskaavan käyt-tötarkoitusmerkintöjä, muttei juurikaan kehittämis-merkintöjä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaa-vamerkinnät ja -määräykset eivät edistä kävelypainot-teisuutta ja virkistys- ja ulkoilureitin kehittämistä ei-vätkä ne suoranaisesti edistä viheryhteyden toteutta-mistakaan (selostus: ”puuston määrää voidaan li-sätä”). Yleiskaavassa Kauppatorilta Toikanniemeen osoitettu kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti ei käy ilmi asemakaavasta. Tämä on erittäin vali-tettavaa niin ydinkeskustan kehittämisen kuin yleis-kaavan juridisen ohjausvaikutuksen näkökulmasta.	<u>Vastine:</u> <i>Kaavaratkaisua on käsitelty kaupungin-valtuuston seminaarissa ja ratkaisu on valtuuston kaavatyölle antaman ohjauk-sen mukainen.</i> <i>Yleiskaavan toteutumisen arviointi lisä-tään kaavaselostuksen vaikutusarviointiin.</i>

Yleiskaavan toteutumista olisikin syytä käsitellä myös kaavan perusteluissa ja vaikutusten arvioinnissa.

Yleiskaavan kehittämismerkintöjen kaupunkikuvallista laatua ja edustavuutta edellyttävät määräykset eivät toteudu myöskään korttelissa 94, joka kaavaa varten laadittujen selvitystenkin mukaan on rannan puolelta tarkasteltuna ”takapihamainen”. Ottaen huomioon, että kyseessä on vielä kaupunkin keskeinen ydinalue, tulisi ympäristön laatuun kiinnittää erityistä huomiota. Nyt esitetty kaavaehdotus lukitsee käytännössä kyseisten tonttien valtakunnallisesti merkittäviin arvoihin sopimattomat pohjoispuolien ratkaisut (peltikuorinen varastorakennus ja ravintolan terassirakennelma) pysyviksi ilman minkäänlaista uudistavaa tai kehittävästä tavoitetta. Ratkaisua voidaan pitää valtakunnallisten arvojen edistämisen osalta erittäin kyseenalaisena.

Kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen

Pertinkujan entisen kaupungintalon osalta ELY-keskus toteaa, että kaupungintalon säilyminen on mahdollistettava kaavaratkaisussa. Kohteen maakunnallinen merkittävyys on todettu asiantuntijaprosessissa rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös ESAELY/257/07.01/2011). Kohteen rakennushistoriallisen ja kulttuuriperintöarvon osalta ELY-keskus viittaa luonnosvaiheen lausuntoonsa. Kohteen vaativan korjaustavan ja -velan vuoksi ELY-keskus ei edellytä kohteelle ehdotonta suojelumerkintää, mutta kaavaratkaisu ei voi edellyttää rakennuksen purkamista. Kaavatyön lähtökohtana on oltava entisen kaupungintalon massa sekä suhde puistoon ja järveen (täydennetty rakennusinventointi s. 19). Suunnittelussa tulee tarkastella tapoja, joilla alueelle on mahdollista osoittaa uutta korkeatasoista täydennysrakentamista niin asuin-, liike- kuin julkiseen käyttöönkin siten, että uusi rakentaminen soveltuu olemassa olevaan kulttuuriperintöön ja maisema-arvoihin.

Kaavassa esitettyjä kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä on kehitetty hyvään suuntaan. Määräyksiin tulee edelleen lisätä, että kohdetta koskevista muutostöistä ja s-1 -määräyksen kohdalla myös purkamisesta on pyydettävä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaisten lausunnot. Sr-2 -määräyksen maininta energia ymv. remonteista on turha ja aiheuttanee helposti

Korttelissa 94 päivitetään kaava toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Kaavan lähtökohtaisena tavoitteena on ollut luoda alueelle mahdollisuudet uudelle, kaupunkikuvaltaan korkeatasoiselle asuinkerrostalotuotannolle, liikerkentamiseksi sekä palvelurakentamiselle. Käytännössä lauseella on tarkoitettu nimenomaan toimintaa, jolla tuotaisiin asukkaita, palveluita ja elävyyttä käytöstä poistuneen ja purettavaksi aiotun kaupungintalon kiinteistön paikalle. Kaupungin lähtökohtana on, että huonokuntoinen ja tarpeettomaksi jäänyt kiinteistö puretaan.

Kaupunginhallitus on jättänyt kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa edellytetään Hotelli Savonsolmun kiinteistön sekä Savontien tonttien 7 ja 9 kiinteistöjen suojelumerkintöjen poistamista. Kaupunginhallitus on päätenyt tähän kantaaan kuultuaan kiinteistöjen omistajia.

Kaava tarkistetaan vastoin ELY:n kantaa kaupunginhallituksen kannan mukaiseksi ja asetetaan näin tarkistettuna uudeksi ehdotuksena nähtäville. Uudesta ehdotuksesta pyydetään uudet lausunnot.

sekaannuksia. Rakennussuojelu ei estä em. muutoksia, kunhan tarvittavat toimenpiteet on suunniteltu kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvasti. S-1 -merkintä puolestaan kannattaisi muuttaa sr-merkinnäksi siksi, että se antaisi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 117.2 g §:n kohdan 7 mukaista joustoa energiavaatimuksiin.

Hotelli Savonsolmun osalta ELY-keskus pitää riittävänä esitettyä kaavaratkaisua, jossa ainoastaan vanha osa on osoitettu suojeltavaksi (sr-2). Kaavamerkintöihin tulee harkita vielä uudisosan maantasokerroksen avoimena säilyttämistä edellyttävää kaavamerkintää (päivitysinventoinnin 2016 suositus).

Kaavaselostus

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, onko kaavaehdotuksessa venevalkamaksi (LV) osoitettu vesialue tarkoitus täyttää vai jättää edelleen vesialueeksi. ELY-keskus muistuttaa, että venesatama-alue ja vesialue on syytä rajata niin, että venesatamaa varten varattava maa-alue osoitetaan LV-merkinnällä ja erityismerkinnällä se osa venesataman alueesta, joka on tarkoitus säilyttää vesialueena ja jolle tullaan sijoittamaan esim. venelaitureita (Asemakaavamerkinnot ja -määräykset -opas, Ympäristöministeriö).

Kaava-aineistosta olisi hyvä käydä ilmi, kuinka tontin 94-4 pysäköinti on tarkoitus järjestää tai kuka/miten/milloin LPA-alueet toteutetaan, elleivät uudisrakentamiseen osoitetut alueet toteudukaan heti.

Kaavaratkaisu tulee perustella. Kun kuntakeskuksen toiminnallisesti ja maisemallisesti tärkeintä paraati-paikkaa muutetaan oleellisesti ja vaihdetaan julkisesta yksityiseen käyttöön, tulee perustelujen olla erityisen painavat. Julkisen edustusalueen kerrostaloalueeksi muuttamiselle ei juuri ole esitetty perusteita kaavaselostuksessa. Pieksämäellä lienee entuudestaan riittävä tonttivaranto – myös kerrostalojen – positiivisemmallekin väestökehitykselle.

Jatkotoimenpiteet

Koska on todennäköistä, että kaava toteutuu vaiheittain ja merkittävän pitkän ajan kuluessa, tulisi erityisesti tavoitella kaavaratkaisua, joka olisi osittain toteutuneenakin toimiva, esteettinen, viihtyisä ja kulttuuriympäristöarvot huomioiva tällä Pieksämäen ar-

*Venevalkamaksi osoitettu alue on tarkoitus säilyttää pitkälti nykyisellään pienten veneiden valkamana. Merkintöjä ja mää-
räyksiä ei ole katsottu tarpeelliseksi tar-
kentaa kaavaan tältä osin.*

*Tontin 94-4 pysäköinti on tarkoitus jär-
jestää omalla tontilla. Piha-alueelta ei
ole erikseen osoitettu merkinnöin ja
aluerajauksin pysäköintiin varattavaa
aluetta, jotta tontin käyttöön olisi useita
ratkaisuvaihtoehtoja, mukaan lukien ny-
kyisten rakennusten säilyminen.*

*Kaavaratkaisun perusteluna on kaupun-
gin poliittinen tahtotila vanhan huono-
kuntoisen ja tyhjilleen jääneen kaupun-
gintalon purkamisesta ja uuden, kaupun-
gikuvaltaan korkeatasoisen asuinkerros-
talotuotannon, liikerakentamisen sekä
palvelurakentamisen toteutumisen mah-
dollistamisesta sen paikalle.*

*Kaavan toteutumisen vaihteellisuutta on
kaupungin mahdollista ohjata tontin-
luovutuksen vaihteellisuuden ja tontin-
luovutusehtojen asettamisen keinoin.*

vokkaimmalla osalla. ELY-keskus esittääkin, että kaavaratkaisua kehitettäisiin siten, että se mahdollistaa kaupungintalon säilyttämisen ainakin toistaiseksi esim. omalla rakennusallallaan monipuolisella käyttötarkoituksella varustettuna. Taitavasti suunniteltuna se ei estäisi alueen muuta kehittämistä ja lisärakentamista. Ratkaisu antaisi tilaa erilaisille toteutusvaihtoehdoille, joita ei ehkä tänä päivänä vielä osata nähdä. ELY-keskus esittää kaavasta ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.	<i>Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään uuden kaavaehdotuksen eli toisen ehdotusvaiheen nähtävilläoloajan kuluessa tai päättyttyä.</i>
C5. Savonlinnan maakuntamuseo	
Ei kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
C6. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
C7. Etelä-Savon maakuntaliitto	
Ei kommentoitavaa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
C8. Etelä-Savon pelastuslaitos	
Alueen teiden ja kulkureittien on sovellettava jatkosakin pelastuslaitoksen raskaalle kalustolle, ja pääsy kattavasti alueen kohteisiin on turvattava.	<u>Vastine:</u> <i>Kaavaratkaisussa jokaiselle tontille johtaa katuyhteys. Lausunnosta ei aiheudu muutoksia kaavaan.</i>

D. Ehdotusvaiheessa jätetyt osallisten muistutukset

D1. Yksityishenkilö 1	
Muistutuksen jättäjä huomauttaa, että asuntoja on tälläkin hetkellä Pieksämäellä tyhjillään ja kommentoi, että ”herättää kovasti ihmetystä koko Pertinkujan projekti”.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>

D2. Yksityishenkilö 2	
Muistutuksen jättäjä pyytää, että Pertinkujan aluetta koskevaa asemakaavamuutos jätetään vahvistamatta ja ajatus alueen rakentamisesta hylätään kokonaan. Perusteluna pyynnölleen muistuttaja esittää, että kaavamuutos on ehdotuksen mukaisena ristiriidassa yleiskaavan (kv 25.1.2016) kanssa sekä ekologisen yhteyden toteutumisen että kulttuuriympäristön arvojen säilymisen osalta. Kaavaehdotuksessa ei myöskään ole riittävällä tavalla huomioitu kaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen suosituksia ja ohjeistusta.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D3. Yksityishenkilö 3	
Kolmas muistutuksen jättäjä ehdottaa, että kaavaehdotuksessa esitettyä Pertinkuja-katu poistetaan kaavasta ja kulku pihoilta ja pysäköintialueille olisi vain Savontieltä ja Toikantieltä. Pysäköintialueet tulisi muistuttajan mielestä merkitä ohjeellisina. Perusteluna ehdotuksille on, että tontteja voisi tällöin muotoilla väljemmin ja rakennuttajat voisivat toteuttaa erilaisia ja eri kokoisia rakennusratkaisuja alueelle.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i> <i>Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisena tavoitteena on nimenomaan ollut ohjata uuden Pertinkujan rakentaminen toteutumaan ilmeeltään yhtenäisenä samankokoisten, samanmuotoisten ja saman suuntaisten rakennusten sarjana.</i>
D4. Yksityishenkilö 4	
Muistutuksessa todetaan, että ranta-alue pitää säilyttää puistoalueena, ja rakentamiselta vapautuvat alueet liittävät puistoalueisiin nekin. Asuin- ja liikerakentaminen ei sovellu ranta-alueelle. Kaunis ja viihtyisä puisto rantapolkuineen on maisemallinen helmi keskellä kaupunkia ja koko kaupungin vetovoimatekijä.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D5. Yksityishenkilöt 5 ja 6	
Muistutuksen jättäjät esittävät kaupungintalon paikalle toteutettavaksi puistoa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D6. Yksityishenkilö 7	
Muistutuksen jättäjä toivoo, että aluetta kehitettäisiin puistona, eikä toteutettaisi kerrostaloja parkkipaikkoina.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D7. Yksityishenkilö 8	
Muistutuksen jättäjä huomauttaa, että hänen luonnosvaiheessa esittämiään muutosehdotuksia ei ole	<u>Vastine:</u>

otettu huomioon. Hän on jo silloin vaatinut suojelun kumoamista, rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä ja lisämaan liittämistä tonttiinsa. Muistuttaja kirjoittaa, että rakennus, jonka suojelua hän vastustaa, ei sijaitse ”valtakunnallisella suojelualueella”, suojelusta aiheutuu yksityiselle taholle kohtuuttomia kustannuksia, jotka tulisi kompensoida kiinteistön omistajalle. Suojelun myötä tonttia ei myöskään voisi hyödyntää asuin- ja liikerakentamiseen. Muistuttajan mielestä maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu kaavaratkaisussa. Savontien varteen pitää saada vanhoillekin tonteille rakentaa IV-kerroksisia rakennuksia, koska sellaisia on ympäristössä ja esitetään uuden Pertinkujan varrelle.	<i>Kaavaluonnoksesta saatu palaute sisältää erilaisia, osin keskenään tai kaavan lähtökohtaisten tavoitteiden kanssa ristiriitaisia esityksiä. Kaikkia ehdotuksia ei siis voida sellaisenaan ottaa kaavaehdotuksessa ottaa huomioon, vaan kaava sisältää aina kompromisseja ja arvovalintoja. Rakennetun ympäristön toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen, historiaan ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot ovat kaupunkilaisten ja siten koko yhteiskunnan yhteistä ”omaisuutta”, jonka säilyttämistä ja kehittämisen mahdollisuuksia kaupungin on harkittava kokonaisuutena, ei yksittäisten maanomistajien näkökulmasta.</i> <i>Muistuttajan aiempiin vaatimuksiin on annettu vastine luonnosvaiheen palautteen yhteydessä. Tällöin on katsottu, ettei vaadittuja asioita voida toteuttaa. Nyt kaupunginhallitus on ottanut kannan, että suojelusta luovutaan. Kaava tarkistetaan kaupunginhallituksen kannan mukaisesti ja asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.</i>
D8. Yksityishenkilö 9	
Muistutuksen jättäjä vastustaa kerrostalojen ja liikehuoneistojen rakentamista alueelle ja toivoo, että aluetta kehitettäisiin sen sijaan järven ja rantamaiseman ehdoilla, ja että alueella toteutettaisiin enemmän tapahtumia, etenkin talviajan tapahtumia. Muistutuksessa esitetään kaavan ”panemista jäihin”.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.
D9. Yksityishenkilö 10	
Muistutuksessa tuodaan esiin, että kaupungissa on tyhjää tilaa ja tontteja ennestään. Kaavassa esitetyt uudet rakennukset ja liiketilat eivät ole kestävän kehityksen mukaisia, vaan ”joidenkin yksinoikeus”, joiden sijaan tulisi kehittää yleisiä puistoja kaikille kaupunkilaisille. Lisäksi tuodaan esiin, että hulevesien hallinta on ranta-alueella ongelmallista ja yksi syy siihen, että alueelle ei pitäisi rakentaa. Muistutuksen jättäjä pyytääkin siten, että kaavamuutos jätetään tekemättä.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi.

D10. Yksityishenkilö 11	
Muistuttaja toteaa, että Pertinkujan alueella voimassa oleva 1970-luvun asemakaava perustuu Meurmannin alkuperäiseen asemakaavaan, eikä tarvitse muutoksia.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D11. Yksityishenkilö 12	
Muistuttaja on huolissaan kaupungin väestön laskevasta kehityksestä ja huomauttaa, ettei uusia asuntoja siten tarvita. Muistuttaja kritisoi myös sitä, että asunnoista avautuisi järvinäköala pohjoiseen, epäedulliseen ilmansuuntaan. Asumisen kehittämiseen riittää Kauppakatu-Tallikatu-alueen kaavaratkaisussa esitetty uusi rakentaminen, esitetyllä Pertinkujan kaavaratkaisu ei ole vaikutuksiltaan positiivinen sen paremmin yhdyskuntatalouden kuin terveellisen asuinympäristönkään suhteen, vaan se pitäisi palauttaa uudelleen valmisteluun.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
D12. Yksityishenkilö 13	
Muistutuksen jättäjä korostaa alueen nykyistä luonnetta ja toimintaa tapahtumien toteutuspaikkana ja tapahtumien sekä erityisesti juuri tämän tapahtumaympäristön merkitystä koko kaupungin vetovoimaisuudelle. Aluetta tulisi kehittää palvelemaan tapahtumia entistäkin paremmin. Muistuttaja pitää kerrostalokaavailuja ”järkyttävänä” ja huomauttaa, että vapaita asuntoja on kaupungissa muutoinkin tarpeeksi. Kaupungin viihtyisyys ja virkeys ovat lopulta arvokkaampia kuin tontinluovutuksesta kaupungille saatavat tulot. Järvimaisema on kuntalaisille tärkeä. Alueen luonne muuttuu, jos ranta-alueelle tuodaan kerrostaloja. Kaupungintalo on upea aikansa rakennus. Jos sen tilalle rakennetaan jotakin uutta, sen tulee olla samanarvoista.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>