

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 keskustatoimintojen 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 kuuluiikin 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	<u>Vastine:</u> 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 kaavamutoksen 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 kaupunkikuvaa 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 sijoittamisen.</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 kaavaluonnosvaihtoehtoisissa 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- etut 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 mitoitusta 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 yleisötahtumia 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 jatkumahdollisuuksista 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 yleisötaphtumien järjestämiseen kaupungin keskustassa. Alueen erityispiirteitä ovat sijainti aivan keskustan ytimessä kaupallisten palveluiden äärellä, liikenteellinen saavutettavuus ja Pieksänjärven tarjoamat upeat maisemat. Tapahtumatuotantojen kannalta alue hakee vertaistaan koko Suomessa, sillä tapahtumissa tarvittavista oheistoiminnoista alueella sijaitsee kiinteästi kulttuurikeskus, hotelli sekä useampia kahvila- ja ravintolapalveluja.

Alueelle esitetyt kaavaluonnosvaihtoehdot ovat kaikki sellaisia, että ne estävät suurten yleisötaphtumien sijoittumista alueelle.

Big Wheels Events toivoo, että kaupunki huomioi tulevissa kaavaratkaisuissa myös tapahtumamatkailun tarpeet ja yhdessä alan toimijoiden kanssa selvittää vaihtoehtoisia riittävän laajoja ja monipuolisia tapahtuma-alueita, joiden tulisi olla kävelyetäisyydellä keskustan kaupallisista palveluista ja tarjota riittävän tasaista ja kantavaa maapohjaa tapahtumien järjestelyyn häiritsemättä lähialueen asukkaita ja muita toimintoja.

Nykytilanne, jossa tapahtuma-alueesta ei ole varmuutta riittävän moneksi vuodeksi eteenpäin, on hankala. Epätietoisuus rajoittaa tapahtumien kehittämistä, suunnittelua ja johtaa myös selvittämään tapahtumapaikalle vaihtoehtoja myös talousalueen ulkopuolelta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.