

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ ASEMAKAAVASELOSTUS / EHDOTUSVAIHE

## Asemakaavan muutos Linnatie 20 - 22



## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 20. kaupunginosan kortteleita 408 ja 409 sekä niihin liittyvällä puistoalueella (kiinteistö 593-402-9-110 ja osa kiinteistöstä 593-435-9-103).

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos Linnatie 20-22

Kaavan arkistotunnus: 593\_Ak\_20\_

### Yhteyshenkilöt:

Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223 / pekka.hakkinen(at)pieksamaki.fi

Maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597 / anssi.tarkiainen(at)pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

Kaavan vireilletulo: Tlk 41 § 13.4.2021

Tekninen lautakunta: x § x.x.2021

Kaupunginhallitus: x § x.x.2021

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa: x § x.x.2021

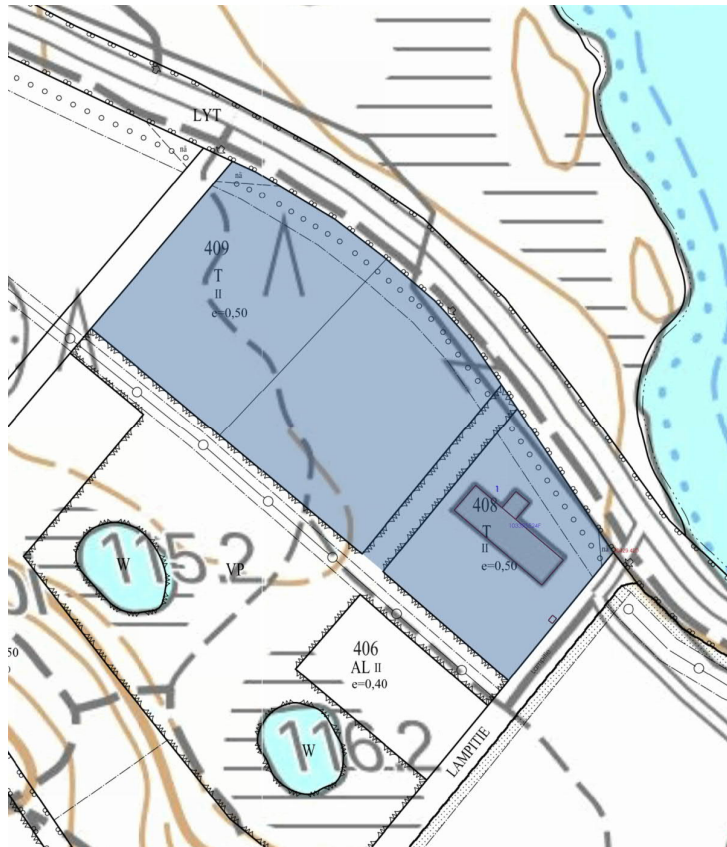
### Liitteet:

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava laaditaan Pieksämäen kaupungin Naarajärven taajaman länsiosassa sijaitsevalle teollisuusalueelle. Alue on noin kahdeksan kilometrin päässä ydinkeskustasta. Suunnittelualue käsittää kiinteistö 593-402-9-110 ja osa kiinteistöstä 593-435-9-103. Alue rajautuu Linnatiehen, Lampitiehen, Sirutiehen sekä kortteleita 408 ja 409 ympäröiviin puistoalueisiin. Suunnittelualueen vaikutusalueella on teollisuustoimintoja. Suunnittelualueella sijaitsee 2000 valmistunut teollisuusrakennus, jonka laajennus on tarkoitus aloittaa vuoden 2021 aikana. Kaava-alueen pinta-ala on 3,27 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelu alueen rajaus

## ALOITE

Kaavamuutos käynnistetään Pieksämäen kaupungin aloitteesta. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 41 § 13.4.2021.

## KAAVAN TARKOITUS

Kaavoitushankkeen tarkoituksena on muuttaa kortteleiden 408 ja 409 välissä oleva puistoalue (VP) teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T).

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 13.4.2021 § 41.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 19.6.2021 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavaluonnos nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä 1.7.2021 - 20.8.2021. Kaava-aineisto on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 30.9.2021 – 1.11.2021
- Tekninen lautakunta 16.11.2021
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §)



## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (NYKYTILANNE)

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2000 valmistunut I-kerroksinen teollisuushalli. Rakennuksen julkisivumateriaali on pelti. Piha-alueet on asfaltoitu. Kuva teollisuushallista on selostuksen kansilehdellä (5/2021). Korttelista 409 on aloitettu rakennustöiden valmistelut pintamaiden poistolla keväällä 2021. Alueelle laajennetaan korttelissa 408 toimivan yrityksen toimintoja.



*Kuva 2. Pintamaiden poistaminen käynnissä korttelin 409 eteläosassa*

### Yhdyskuntarakenne

Alueen yhdyskuntarakenne on valmiina. Suunnittelualue rajoittuu Linnatiehen (yhdystie). Linnatie toimii suurten erikoiskuljetusten runkoreittinä. Linnatien varressa kulkee kevyenliikenteenreitti.



*Kuva 3. Linnatie suunnittelualueen kohdalla (5/2021)*



## Luonnonympäristö

Alue on kangasmaastoa. Korttelin 409 alueella on ollut maa-ainesten ottoa. Oton päätyttyä alueet on metsitetty ja hoidettu talousmetsinä. Kortteli 408 on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta ja korttelista 409 rakennustöiden valmistelu on aloitettu (5/2021). Korttelin luoteisosassa on nuorta männikköä, Kortteleiden 408 ja 409 välissä on kapea puustoinen osuus. Strategisen osayleiskaavatyön yhteydessä ekologisia yhteyksiä ei todettu olevan suunnittelualueella.



*Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2018*



*Kuva 5. Kortteli 409 pohjoisosa (5/2021)*





*Kuva 6. Kortteli 409 vanha maa-ainesten ottoalue (5/2021)*



*Kuva 7. Kortteleiden 408 ja 409 oleva puistokaistale (5/2021)*

Geologisen tutkimuskeskuksen selvitysten perusteella alueen maaperä on EHtM (Ekstramarginaalinen muodostuma, hietavaltainen).

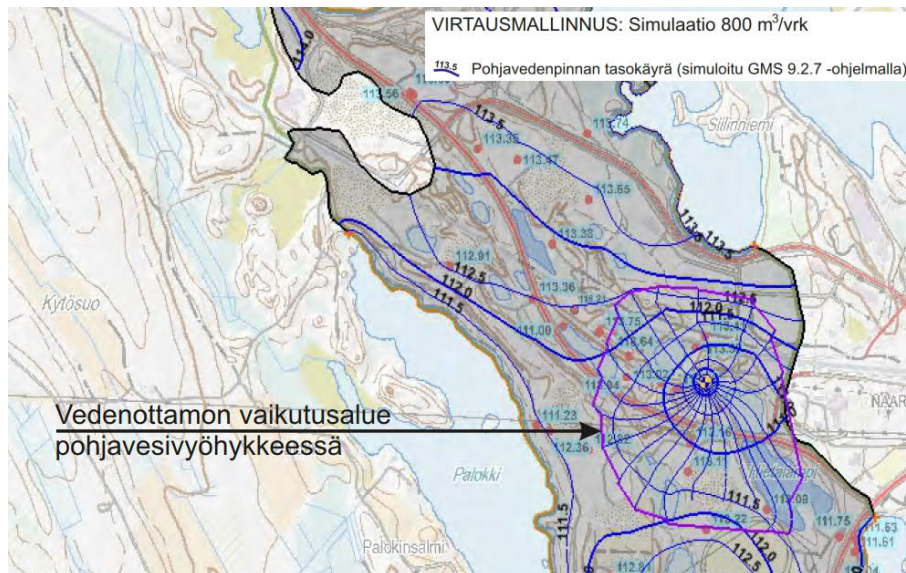




Kuva 8. Maaperäkartta

Lähin vesistö on Ala-Siili, joka sijaitsee lähimmillään n. 50 m päässä suunnittelualueesta. Suunnittelualue sijaitsee Naarajärven pohjavesialueella. Naarajärven pohjavesialueesta on laadittu rakenneselvitys ja pohjaveden virtausmalli (Geologian tutkimuskeskus 2015).

Naarajärven pohjavedenotto sijaitsee lähimmillään n. 450 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pohjavedenotton ympäristössä pohjavedenoton välitön virtausvaikutus vuoden 2009 ottomäärällä simuloituna (280 m<sup>3</sup>/vrk) ulottuu melko tasaisesti n. 200 – 250 metrin etäisyydelle ottamosta, kun vastaavasti vedenotton maksimimäärällä oton vaikutusalue vaihtelee n. 300 – 550 metrin etäisyydelle ottamosta. Suunnittelualue jää vedenotton vaikutusalueen ulkopuolelle.



Kuva 9. Virtausmallinnus vedenotto maksimimäärällä 2009

## Maanomistus

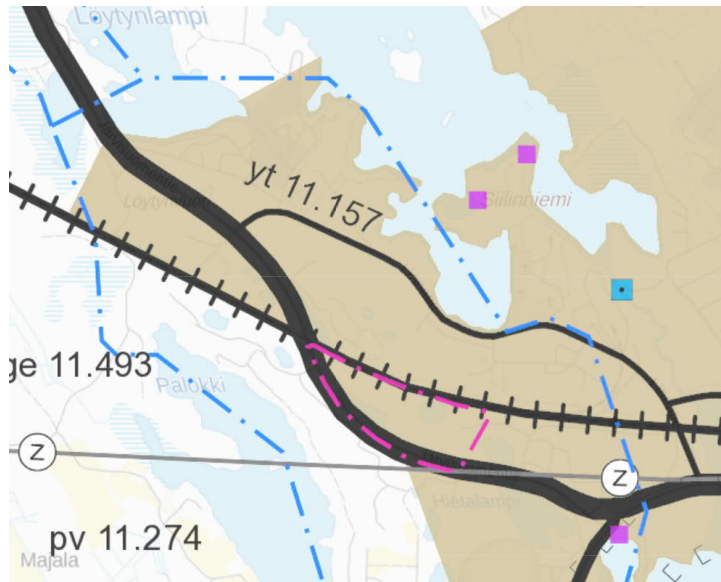
Kortteli 408 on yksityisessä omistuksessa, muutoin suunnittelualueen maat omistaa Pieksämäen kaupunki. Korttelista 409 on vuokrattu vuonna 2017 noin 1 ha suuruinen alue teollisuus- ja varastotoimintaan.

## SUUNNITTELUTILANNE

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Pieksämäen keskustaajama, taajamatoimintojen alue / A
- Löytynvuori, yhdystie / yt 11.157
- Naarajärvi, veden hankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue / pv 11.274

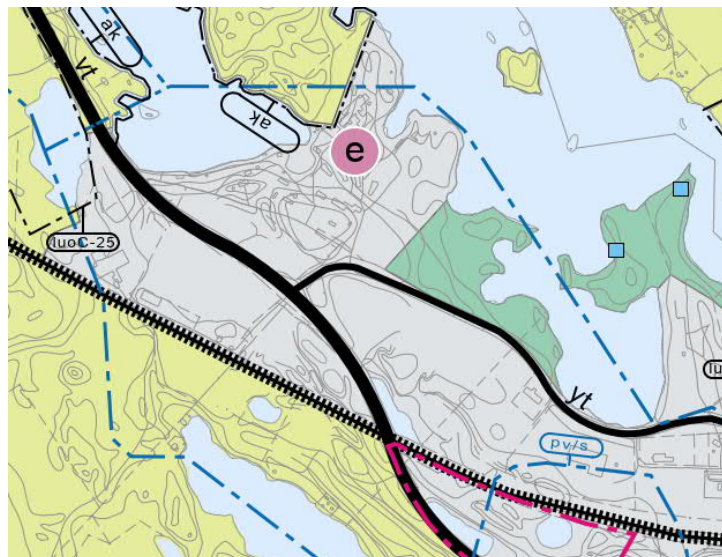


Kuva 10: Ote ajantasaisesta maakuntakaavavayhdistelmästä

### Yleiskaava

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu kaavamerkinnät:

- TEOLLISUUSVALTAINEN ALUE / Alueen toiminnot säilyvät strategisen kaavan tavoitejaksolla pääpiirteiltään nykyisellään eikä sen kehitykseen kohdistu erityisiä intressejä tai muutospaineita. Alueen toiminnoissa ja siellä mahdollisesti tapahtuvissa rakentamisen toimenpiteissä on huomioitava pohjavesialueen yms. ympäristöarvojen asettamat reunaehdot
- POHJAVESIALUE / Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle ja määrälle vaaraa aiheuttavaa toimintaa
- YHDYSTIE

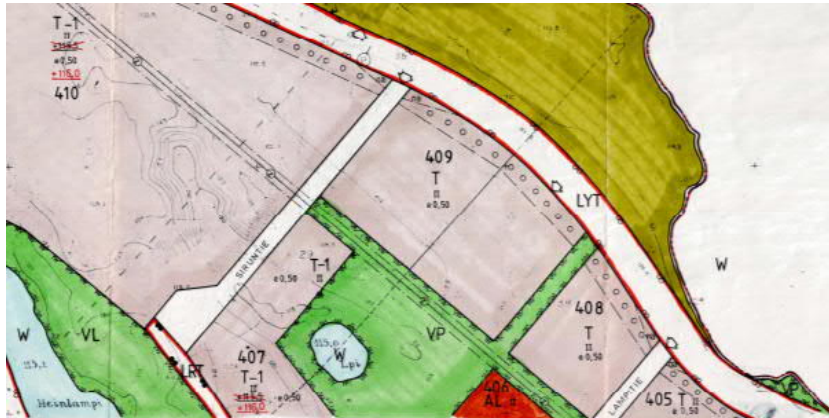


Kuva 11: Ote 25.1.2016 hyväksytystä keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta



## Asemakaava

Suunnittelualan asemakaava on hyväksytty 3.5.1984, jossa suunnitteluala on osoitettu kortteleiden 408 ja 409 kohdalla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kortteleiden 408 ja 409 väliin on osoitettu 14 metriä leveä puistoalue (VP).



Kuva 12: Ote 11.3.2019 hyväksytystä asemakaavasta

## Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

## Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

## Käytettävissä olevat selvitykset

- Naarjärven ja Löytynlammen pohjavesi-alueiden rakenneselvitys ja pohjaveden virtausmalli / Geologian tutkimuskeskus 2015
- Pieksämäen Naarjärven ja Löytynlammen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma / Etelä-Savon Ely-keskus 2010
- Pieksämäen asemakaava-alueiden yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma / Pöyry 2018

## Laadittavat selvitykset

Kaavatyö ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelissa 408 sijaitsevalla yrityksellä on tarpeita laajentaa toimintaa. Yritys harjoittaa tiloissaan raskaan kaluston huolto-, asennus- ja korjaustöitä. Lähtökohtana on laajentaa nykyistä teollisuushallia korttelin 409 suuntaan. Nykyisen hallin laajentaminen edellyttää kortteleiden välissä olevan puistokaistaleen kaavoittamista teollisuus- ja varastointikäyttöön.

### Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 41 § 13.4.2021.

## VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

### Vaikutusalue

Linnatie 20-22 asemakaavamuutosalueen maankäytön ja rakentamisen kehityksellä on vaikutuksia kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Asemakaavaratkaisun vaikutukset pyritään tunnistamaan ja selvittämään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia.

### Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA). Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Arvioinnit laaditaan asiantuntija-arvioina. Arvioinnin lähtötietona käytetään sekä kaavatyön yhteydessä laadittavia, että aikaisemmin jo laadittuja selvityksiä, tutkimuksia sekä suunnitelmia. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla ja vertaamalla nykyistä tilannetta ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan osallisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet.

### OSALLISET

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistaja
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja –haltijat
- kaupungin jäsenet
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- valtion viranomaiset
  - o Etelä-Savon ELY- keskus
  - o Pohjois-Savon ELY-keskus
- muut viranomaiset ja yhteisöt
  - o Etelä-Savon maakuntaliitto
- yhdistykset
  - o yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi



## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Mielipiteensä voi esittää:

- OAS:n / kaavaluonnoksen nähtävänä oloaikana
- kaavaehdotuksen nähtävänä oloaikana

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin Internet-sivuilla.

## KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen käynnistäminen ja asemakaavan oas- ja luonnosvaihe / kesä - elokuu 2021

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 13.4.2021 asemakaavan muuttamisesta Linnatie 20-22.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa 1.7.2021 lähtien. Asemakaavaluonnosta pidetään nähtävillä 20.8.2021 saakka. Niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaavassa käsitellään, pyydetään kommentit. Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. (MRL 62, MRA 30 §).

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta tulee toimittaa 20.8.2021 klo 15 mennessä. Mielipiteet tulee toimittaa ensisijaisesti sähköisesti osoitteella: [kirjaamo@pieksamaki.fi](mailto:kirjaamo@pieksamaki.fi). Mielipiteet voi toimittaa myös postitse osoitteella: Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki

Lisätietoja asiasta antavat kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen puh. 044 588 3223 ja maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen puh. 0400 855 597.

Asemakaavan ehdotusvaihe / syys – lokakuu 2021

Kaavaluonnos kehitetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset) sekä Pieksämäen Lehdessä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen / marras-joulukuu 2021

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset).

Hyväksymispäätös lähetetään Etelä-Savon ELY-keskukselle ja Etelä-Savon maakuntaliitolle. Niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneet, lähetetään kaavan hyväksymisestä tieto.

Kaavan hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä. Nähtäville asettamisesta alkaa 30 päivän valitus aika, jolloin kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-

Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

#### Kaavan voimaantulo

Valitusajan kuluttua kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei päätöksestä ole tehty määräaikana valitusta tai MRL:n 195 §:n mukaista oikaisukehotusta tai valitukset on ratkaistu hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Vahvistumisesta kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla. Voimaantulosta lähetetään ilmoitus Etelä-Savon ELY-keskukselle.

#### Kaavan lähettäminen tiedoksi

Voimaan tullut asemakaava lähetetään Etelä-Savon ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, Etelä-Savon maakuntaliitolle ja Pieksämäen rakennusvalvontaviranomaiselle.

#### ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### Alustavat tavoitteet

Kaavoitushankkeen tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan nykyisen yritystoiminnan laajentaminen yhdistämällä korttelit 408 ja 409 yhtenäiseksi teollisuus- varastorakennusten korttelialueeksi.

##### Yleiskaavan antamat tavoitteet

Alueen toiminnoissa ja siellä mahdollisesti tapahtuvissa rakentamisen toimenpiteissä huomioidaan pohjavesialueen yms. ympäristöarvojen asettamat reunaehdot. Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle ja määrälle vaaraa aiheuttavaa toimintaa.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos olivat nähtävillä 1.7.-20.8.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja 4 kpl ja yksi mielipide. Saapuneet lausunnot ja mielipide sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 2.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen lisättiin korttelin 416 takaosaan ohjeellinen ajoyhteys, jonka seurauksena Linnatielle osoitettu liittymänuoli poistettiin kaavaratkaisusta. Lisäksi hulevesiä koskevaa yleismääräystä on täydennetty siten, että korttelialueelta muodostuvia hulevesiä ei saa johtaa maantiealueelle.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 30.9. – 1.11.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saapui kaksi lausuntoa. Saapuneet lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen. Saapuneet lausunnot ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 2.

#### KAAVAN KUVAUS

##### Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asemakaavan yleismääräyksissä on annettu tarkentavia määräyksiä hulevesien käsittelyyn liittyen sekä pohjavesivarojen laadun varmistamiseksi.



## Mitoitus

Kaavamuutoksessa esitetyn ratkaisun mitoitus:

| Korttelialue | Pinta-ala ha | Kerrosala m <sup>2</sup> | Korttelitehokkuus (keskiarvo e) |
|--------------|--------------|--------------------------|---------------------------------|
| T            | 3,2724       | 9817                     | 0.30                            |
| Yhteensä     | 3,2724       | 9817                     | 0.30                            |

Tilastolomake on selostuksen liitteenä 1.

### Korttelialueet

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueen rakennusoikeus on 9817 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset saa rakentaa II-kerroksisina. Korttelin itäosaan Linnantien varteen on osoitettu johtorasitealue ja korttelin takaosaan ohjeellinen varaus ajoyhteydelle.

### Pysäköintimääräykset:

Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohti (1 ap/150 k-m<sup>2</sup>).

### Yleismääräykset:

Pohjaveden muodostumisalueella on kielletty pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.

Pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Pysäköintialueilta tulevat hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä tai johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiä ei saa johtaa maantiealueelle.

### Nimistö:

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

## KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun asemakaava on toteutunut kokonaan.

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja, vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Arvioinneissa hyödynnetään myös kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu edistää yritystoiminnan kehittämistä ja siten uusien työpaikkojen syntymistä alueelle. Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä lähimmästä asuinalueesta. Kaavaratkaisun mahdollistama teollinen toiminta ei aiheuttane haittoja lähimmälle asuinalueelle. Naarajärven pohjavesialueella on paljon polkuverkostoa, jota lähialueen asukkaat käyttävät aktiivisesti ulkona

liikkumiseen. Pääosa polkuverkostosta sijaitsee Jyväskylän radan ja VT 23:n välisellä alueella, suunnittelualueelle polkuverkostoa ei juurikaan sijoitu.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

GTK:n laatiman virtausmallin tulosten mukaan, pienimmällä vuoden 2009 ottomäärällä (280 m<sup>3</sup>/vrk) tarkasteltuna pääosa vedenottamolle tulevasta pohjavedestä tulee harjualueelta, joka ulottuu tasaisesti n. 200 – 250 metrin etäisyydelle vedenottamosta. GTK:n arvion mukaan on mahdollista, että pohjavesiä voi virrata em. ottamon vaikutuspiiriin kuuluvalla alueella jonkin verran pohjavedenottamon pohjois-, koillis- ja itäpuolella olevien tehdasalueiden suunnista sekä raviradan länsi- ja lounaispuolisilta alueilta.

Kaavaratkaisu kieltää pohjaveden muodostumisalueella pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet. Pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Pysäköintialueilta tulevat hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä tai johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamääräyksillä pyritään suojaamaan osaltaan alueen pohjaveden määrää ja laatua sekä Ala-Siilin veden laatua.

Toteutusaikana rakennustöistä aiheutuu maansiirtoja, joilla on osaltaan vaikutusta maaperään, sekä liikennettä, jolla on vaikutusta pienhiukkas- ja hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmaan ja ilmastoon. Yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisen tarve on yhdyskuntarakennetta tiivistävässä rakentamisessa vähäisempää kuin neitseellisille alueille sijoittuvassa uudisrakentamisessa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamiselle osoitettava alue laajenee jonkin verran nykytilanteesta, mikä pienentää puistoaluetta. Muutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävässä määrin vaikutusta alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne pysyy tiiveydeltään kutakuinkin entisellään. Yritystoimintojen laajentuminen lisännee jonkin verran liikennettä Linnatiellä, mutta liikennemääriin ei odoteta tulevan huomattavia muutoksia.

Alueen infra on pääosin rakennettu. Kaupungin ylläpitämää hulevesiverkostoa alueella ei nykyisellään ole. Kiinteistönomistajien tulee käsitellä pysäköintialueilta tulevat hulevedet ennen imeyttämistä, koska pohjavesialueen ulkopuolelle vesiä ei voi johtaa ennen kuin verkosto on Linnatien teollisuusalueelle rakennettu. Alueen hulevesiverkoston rakentamisesta ei ole päätöksiä tai aikataulua. Savon Voiman kaukolämpöverkko kulkee n. 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pohjavesialueen rajoituksista johtuen maalämpöjärjestelmän rakentaminen ei alueella ole mahdollista. Kaavaratkaisu mahdollistaa aurinkopaneelien sijoittamisen rakennusten katoille, julkisivuille ja jossakin määrin myös piha-alueille. Eri energialähteiden hyödyntämisen mahdollisuuksia tulee tarkastella yksityiskohtaisemmin rakennusten tarkemman suunnittelun ja rakennusluvituksen yhteydessä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueelle tuleva uusi rakennuskanta odotetaan noudattavan teollisuusalueille tyypillistä peltielementtirakentamista. Linnatien varressa olevat teollisuushallit ovat I – II-kerroksisia, kaavassa kerrosluku on rajoitettu kahteen kerrokseen. Kulttuuriperintöön kaavahankkeella ei ole vaikutuksia.

## KAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Asemakaavan oikeusvaikutukset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:ssä. Asemakaavan tärkein oikeusvaikutus on sen vaikutus rakentamiseen (MRL 58.1 §, 135 §). Rakennusta ei saa rakentaa vastoin

asemakaavaa. Asemakaava on otettava huomioon myös arvioitaessa edellytyksiä myöntää toimenpidelupa (138 §), purkamislupa (139 §) tai maisematyölupa (140 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Tämä koskee muitakin kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupamenettelyjä silloin, kun muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät asemakaavan noudattamista niiden lakien mukaisessa menettelyssä. Tällaisia säännöksiä on mm. ympäristönsuojelulaissa, maa-aineslaissa ja vesilaissa.

#### Kaavan voimaantulo

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Kaupunki valvoo suunnitteluohjeiden ja rakennuslupien kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle. Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä.

Pieksämäellä 14.9.2021 (tark. 3.11.2021)

Pekka Häkkinen  
kaavoituspäällikkö

#### ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT

Pieksämäen kaupunki  
Kaavoituspäällikkö  
Pekka Häkkinen /puh. 044 588 3223 / sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

Maankäyttöinsinööri  
Anssi Tarkiainen / puh. 0400 855 597 / sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki  
käyntiosoite Naarajärven palvelupiste  
Kanttila 2. krs,  
Vilhulantie 5, Naarajärvi