

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

TUKIKOHDANTIE 14 JA VANHA JYVÄSKYLÄNTIE 12 ASEMAKAAVAN MUUTOKSET

Kaavaehdotuksen selostus 16.2.2021



Pieksämäen kaupunki
Vireilletulo: 12.2.2020
Tekninen lautakunta: x § x.x.2020
Kaupunginhallitus: x § x.x.2020
Kaupunginvaltuusto: x § x.x.2020

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Asemakaavakartta	6
1.3 Kaavan tarkoitus	7
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.2 Luonnonympäristö.....	8
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva.....	8
3.2.2 Pinnanmuodot	9
3.2.3 Maaperä, rakennettavuus	9
3.2.4 Kasvillisuus.....	9
3.2.5 Vesistöt.....	9
3.2.6 Luonnonsuojelu	9
3.3 Rakennettu ympäristö	9
3.4 Yhdyskuntarakenne	10
3.4.1 Väestö.....	10
3.4.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
3.4.3 Palvelut	10
3.4.4 Liikenne	10
3.4.5 Muinaisjäännökset.....	10
3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto	10
3.5 Maanomistus	10
3.6 Suunnittelutilanne	10
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1 Alustavat tavoitteet	14
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	18

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	18
5 KAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet	18
5.1.3 Yleismääräykset	18
5.1.4 Tonttijako	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Kaavan vaikutukset	19
5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	19
5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	20
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	23
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen	23
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	23
5.7 Nimistö	23
6 KAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Seurantalomake

LIITE 3 Vastineraportti

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee tontteja 593-4-22-1, 593-4-67-1 ja 593-4-67-2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 4. kaupunginosan korttelit 22 ja 67.

Kaavan nimi: Tukikohdantie 14 ja Vanha Jyväskylätie 12 asemakaavan muutokset

Kaavan laatija: Pieksämäen kaupunki / maankäyttö

Yhteyshenkilöt:

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutokset laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajaman länsipuolelle, noin 2,4 kilometriä ydinkeskustasta lounaaseen. Vanha Jyväskylätie 12 suunnittelualue rajautuu etelä-, itä- ja pohjoispuolelta katualueisiin Länsiväylä - Ilmarintie - Vanha Jyväskylätie ja länsipuolelta puistoalueeseen.

Vanha Jyväskylätie 12 kaava-alueen pinta-ala on 0,6821 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja – Vanha Jyväskylätie 12

Tukikohdantie 14 suunnittelualue rajautuu katuihin Tukikohdantie, Vehkalammentie ja Huuhanpolku sekä Suonenjoentiehen.

Tukikohdantie 14 kaava-alueen pinta-ala on 1,2134 hehtaaria.



Kuva 2. Suunnittelu alueen rajaus – Tukikohdantie 14

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 16.2.2021 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on muodostaa Länsiväylän ja Suonenjoentien varressa oleville alueille liikerakennusten korttelialueet. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin. Kaavassa huomioidaan strategisessa osayleiskaavassa osoitetut, aluetta koskevat suunnittelumääräykset.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavahanke kaavoituskatsauksessa 2020 (Tlk 14 § 12.2.2020)
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 15.9.2020 § 71.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja ilmoitustaululla kaupungin palvelupisteessä Latomossa 24.9.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä 24.9.2020 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Vireillä ja nähtävillä olevat kaavat.
- Kaavaluonnos nähtävillä 24.9.2020 – 26.10.2020 (MRL 62 §, MRA 30 §).
- Tekninen lautakunta
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Vanha Jyväskylätie 12

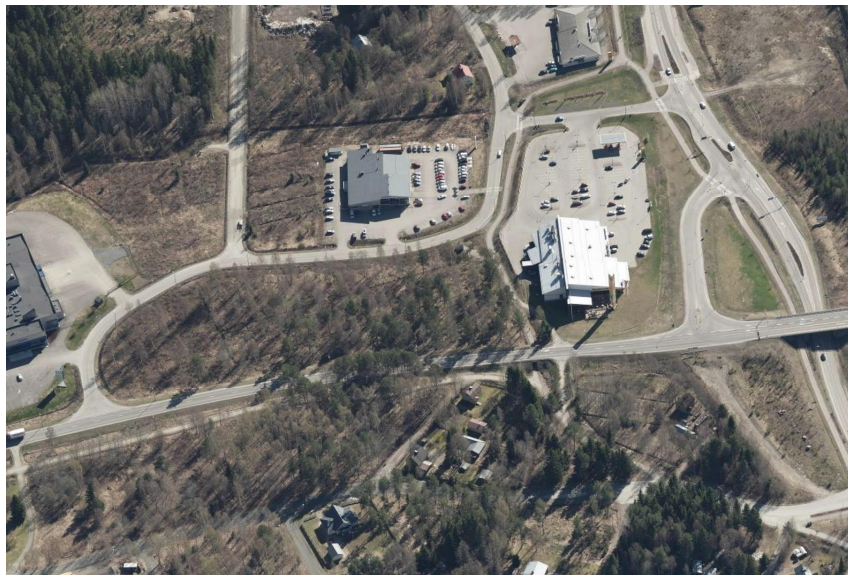
Suunnittelualue on n. 2,4 km päässä Pieksämäen ydinkeskustasta. Alue sijaitsee Länsiväylän, Ilmarintien ja Vanhan Jyväskylätien rajaamalla alueella. Tontille on rakennettu vuonna 1974 toimistorakennus (109 kem²). Rakennus on jäänyt tyhjilleen sisäilmaongelmien vuoksi. Alueella on maa-ainesten varastointia.



Kuva 3: Vanha Jyväskylätie 12 (kuva 2018, Blom kartta Oy).

Tukikohdantie 14

Suunnittelualue sijoittuu n. 3 km päähän Pieksämäen ydinkeskustasta Tukikohdantien, Vehkalammentien, Huuhanpolun ja Suonenjoentien rajaamalle alueelle. Alue on metsittynyttä peltoa.



Kuva 4. Tukikohdantie 14 (kuva 2018, Blom Kartta Oy).

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Vanha Jyväskylätie 12 on pääasiassa tasattua varastointialuetta. Alueen keskellä sijaitsee tiiliverhoiltu yksikerroksinen toimistorakennus. Länsiväylän varteen tontille on jätetty havupuurivi. Tontin länsipuolitse virtaa Turruinpuro.



Kuva 5. Tontti 593-4-22-1 Vanhan Jyväskylätien suunnalta (2017, Blom Kartta Oy)

Tukikohdantie 14:n alue on vanhaa metsittynyttä peltoa. Puusto on pääasiassa koivua. Aluetta on pidetty siistinä raivauksin ja puustoa harventamalla. Korttelin eteläosaan on rakennettu puistomuuntamo.



Kuva 6. Kortteli 593-4-67 Vehkalammentien suunnalta (2017, Blom Kartta Oy)

3.2.2 Pinnanmuodot

Alueet ovat pinnanmuodoiltaan tasaisia. Vanha Jyväskylätie 12 korkeusasema on n. +125 m meren pinnan yläpuolella (mmpy) ja Tukikohdantie 14:n alue on + 121,5 mmpy. Lähimmän vesistön Vehkalampi keskiveden pinta on +119,9 mmpy.

3.2.3 Maaperä, rakennettavuus

Maaperä suunnittelukohteilla on pääasiassa hiekkamoreenia.

3.2.4 Kasvillisuus

Suunnittelualueiden kasvillisuus on kulttuurivaikutteista.

3.2.5 Vesistöt

Lähin vesistö on Vehkalampi, joka on n. 300 metrin päässä Tukikohdantien suunnittelualueesta. Vanhan Jyväskylätien suunnittelualue on n. 650 metrin päässä Vehkalammesta. Turruinpuro laskee Vehkalampeen.

3.2.6 Luonnonsuojelu

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole luonnonsuojelu- eikä luonnonsuojeluohjelma-alueita. Ympäristöhallinnon ympäristötietojärjestelmän tietokannassa ei ole aiempia tietoja uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymistä.

Vehkalampi kuuluu Juurikkasuo - Vehka- ja Uuhilampi –alueeseen (Natura-alue FI0500006). Alue on luokiteltu SCI- (Luontodirektiivin velvoitteiden perusteella Natura 2000 –verkostoon valittu alue) ja SPA-alueeksi (Lintudirektiivin liitteen I lajeille osoitettu erityinen suojelun alue). Alueesta Vehka- ja Uuhilampi kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan. Järvien kasvillisuus on tiheää ja rehevää, ja ne ovat rehevöityneet asumajätevesien vuoksi. Vehka- ja Uuhilammella on merkitystä pesimälinnuston lisäksi myös muuton- ja sulkasadon aikaisena kerääntymisalueena.

3.3 Rakennettu ympäristö

Vanha Jyväskylätie 12 sijaitsee vuonna 1974 rakennettu yksikerroksinen tiiliverhoiltu toimistorakennus. Suunnittelualueita rajaavat kadut ovat asfalttipintaisia.

3.4 Yhdyskuntarakenne

3.4.1 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

3.4.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Vanha Jyväskyläntie 12 toimii maa-ainesten varastoalueena.

3.4.3 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluja.

3.4.4 Liikenne

Suunnittelualueet ovat Naarajärven ja keskustan välisen pääväylän (Länsiväylä) varrella, jonka yhteydessä kulkee myös kevyenliikenteen pääväylä. Tukikohdantien suunnittelualueen länsipuolella kulkee Suonenjoentie.

3.4.5 Muinaisjäännökset

Tiedossa olevien lähteiden mukaan kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä muinaisjäännöksiä.

3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueet ovat kaupunkirakenteessa ja liitettävissä nykyiseen verkostoon. Tukikohdantien suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee vesi- ja viemäriinjo.

3.5 Maanomistus

Alueet ovat Pieksämäen kaupungin omistuksessa. Vanha Jyväskyläntien 12 tontti on vuokrattu, maanvuokrasopimus on päättymässä 28.2.2023.

3.6 Suunnittelutilanne

3.7.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu merkintä "Taajamatoimintojen alue / A 11.1". Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta

- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkintä (km): Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Kohdekohtaiset erityismääräykset

Länsiväylä km 11.42:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m².

Merkinnän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Yleiskaava

Aluetta on käsitelty Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016.

Strategisessa osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan alue

"Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti."

- Kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue

"Alueelle on sallittua sijoittaa enintään 20 000 k-m² kaupan kerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttö- tarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä."

- Kehitettävä maisemayhteys

"Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin."

- Tärkeä ja / tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve

Asemakaava

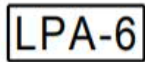
Vanha Jyväskyläntie 12 alueen asemakaava on hyväksytty 5.10.1981 ja Tukikohdantie 14 alueen 1.11.2006.

Korttelin 593-4-22 kaavamääräys:

TY-1	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
	Rakennukseen saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoidon tai laitoksen toiminnan vuoksi alituisesti läsnä-olevaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon tonttia kohden. Lisäksi tontille saadaan sijoittaa toimintaan liittyviä toimistotiloja.
	Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
	Tonteille on istutettava puu jokaista alkavaa kerrosalan 150 m ² kohti.
	Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m.

Korttelin 593-4-67 kaavamääräykset:

KL-6	Liikerakennusten korttelialue. Päivittäistavaroiden myyntiin ja varastointiin saa käyttää enintään 500 k-m ² . Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon.
-------------	--



Autopaikkojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman.

Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007. Rakennusjärjestyksessä on koko entisen Pieksämäen kaupungin hallinnollinen alue asemakaava-aluetta lukuun ottamatta määritelty MRL 16 § 3 mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Käytettävissä olevat selvitykset

Elinkeinot, kauppa ja palvelut

- Etelä-Savon palveluverkkoselvitys, Etelä-Savon maakuntaliitto 1.6.2015

Liikenne, melu ja värinä

- Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma 2018 (Linea Konsultit)

- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll, 2014)

Luonto ja eläimistö

- Maaperäkartta / GTK

- Pieksämäen asemakaava-alueiden yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry Finland Oy, 16.11.2018

- Pieksämäen kaupungin tontin 4-60-1 asemakaavan muutoksen Natura-arvioinnin tarveharkinta, Biologitoimisto Vihervaara 2008

Laadittavat selvitykset

Kaavatyö ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin tavoitteena on kehittää Länsiväylän läheisyyteen sijoittuvia tontteja liikerakentamisen tarpeisiin. Tontti 22-1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Tontin maanvuokrasopimus on päättymässä 2023. Ennen tontin uudelleen luovuttamista on syytä päivittää tontin käyttötarkoitus vastaamaan paremmin strategisen yleiskaavan mukaista tavoitetilaa.

Kortteliin 67 osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) on suunniteltu viereisessä korttelissa 65 sijaitsevan huoltoaseman pysäköintialueeksi. Huoltoasema on valmistunut vuonna 2006 eikä kortteliin 67 kaavoitettu pysäköintialue ole toteutumassa. Korttelin 67 aluetta on tarve kehittää liikerakentamisen tarpeisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 15.9.2020 § 71 käynnistää asemakaavojen muuttamisen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 24.9.2020 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin Internet-sivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt selviävät kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin sekä lausuntopyynnöin.

Viranomaisosallisilta on pyydetty kaavaluonnosten nähtävillä oloaikana ennakkolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaistahoilta.

Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen vaatiessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muodostaa Tukikohdantie 14 ja Vanha Jyväskylätie 12 suunnittelualueille liikerakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin. Alueille sallitaan sellaisten kaupantoimintojen sijoittuminen, jotka eivät merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet ovat luonteeltaan yleisiä ja ne on ryhmitelty viiteen asiakokonaisuuteen (Valtioneuvosto 14.12.2017), joista yksi koskee tätä kaavahanketta:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta: https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnitteluja_rjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet.

Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta

- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen

- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden

- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla

- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta

- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavalla päivitettiin vuonna 2010 vahvistettua maakuntakaavaa. Suurimpina muutoksina kaavassa käsiteltiin kaupan aluevarauksia, turvetuotantoa sekä maakuntastrategian yhteydessä valmisteltuja maakunnan maankäytön strategisia linjauksia. Muilta osin muutostarpeet perustuivat pääasiassa eri maankäyttömuotojen suunnittelu- ja toteutustilanteiden täsmentymisiin. Tämän vuoksi 2. vaihemaakuntakaavaa voidaan kuvata voimassaolevan Etelä-Savon maakuntakaavan (2010) päälle tehtynä päivityselementtinä.

Suunnittelumääräys

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksiköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Kohdekohtainen erityismääräys

Länsiväylä km 11.42:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m². Merkinnän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Kaupungin elinvoimaohjelma 2018 - 2027



Kuva 7. Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelman tavoitteet

Tätä kaavatyötä ohjaavat keinot Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelmasta tavoitteiden saavuttamiseksi:

Kaavoituksella edellytyksiä asumiseen ja yrittämiseen

- Aktiivinen ja ennakoiva kaavoitus ja maan hankinta
- Nykyisten yritysalueiden jatkokehittäminen

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta jätetty nähtävillä olon aikana sellaisia mielipiteitä tai lausuntoja, joilla olisi ollut kaavahankkeen keskeisiin tavoitteisiin muutoksia tai tarkennuksia.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualue esitti luonnosvaiheen lausunnossaan Länsiväylällä sijaitsevan LT-alueen ottamista kaava-alueeseen mukaan ja alueen muuttamista katualueeksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Länsiväylä on jo käytännössä kaupungin katualuetta, mutta voimassa olevaan asemakaavaan on jäänyt vielä osuus LT-aluetta. Kaava-alueen rajausta ei muuteta tässä vaiheessa hanketta, taajama-alueilla on joukko LT-alueita, joille muutos katualueeksi on aiheellista. Nämä muutokset voidaan päivittää erillisenä kaavahankkeena.

Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaluonnoksen kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei katsottu tarpeelliseksi tehdä.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 3.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaavahanke kaavoituskatsauksessa 2020 (Tlk 14 § 12.2.2020)
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 15.9.2020 § 71.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 24.9.2020 – 26.10.2020 välisen ajan.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotus mahdollistaa liikerakentamisen Länsiväylän ja Tukikohdantien varteen sijoittuviin kortteleihin 22 ja 67.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0.30$.

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- KM-1 korttelialueella yksi autopaikka 60 kerrosalaneliömetriä kohti ($1ap/60k-m^2$).

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa korttelit 22 ja 67 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään $500 k-m^2$.

Korttelin 22 pinta-ala on $0,6821 ha$ ja rakennusoikeus $2046 kem^2$. Korttelin 22 rakennusoikeus vähenee $341 kem^2$.

Korttelin 67 pinta-ala on $1,2134 ha$ ja rakennusoikeus $3640 kem^2$. Korttelin 67 rakennusoikeus nousee $2028 kem^2$. Korttelin pohjoisosaan on osoitettu johtorasitealue ja eteläosaan Tukikohdantien varteen alue puistomuuntamolle.

5.1.3 Yleismääräykset

Korttelialueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää rakennuspaikoilla.

Rakennuspaikkojen kuivatus tulee järjestää ensisijaisesti avo-ojien ja painanteiden avulla hulevesiä

viivytetään ja tasaten. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla $1,0 \text{ m}^3$ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niistä tulee olla suunniteltu ylivuoto- ja tulvareitti. Hulevesiä ei saa johtaa maantiealueelle. Rakennuspaikkojen alimmat rakentamiskorkeudet tulee rakennuslupavaiheessa määrittää siten, että kiinteistöille ei synny haittaa hulevesistä alueella.

5.1.4 Tonttijako

Kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen. Asemakaavan yhteydessä ei laadita tonttijakoa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu tukee strategisen osayleiskaavan asettamia kehittämistavoitteita Länsiväylän alueella. Pääväylän rakenne tiivistyy ja katonäkymä muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Liikerakentamisen alueet tulevat rakennuttuaan elävöittämään alueen ympäristöä.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta.

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 on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelissa 22 luonnontilaista ympäristöä ei ole. Kortteli 67 on metsittynyttä peltoa, jonka kasvillisuus on kulttuurivaikutteista. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojeluarvoja eikä virkistysarvoja. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

Päällystettyjen pintojen lisääntyminen kasvattaa muodostuvien hulevesien määrää ja vaikuttaa huonontavasti hulevesien laatuun. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ($1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$). Viivytys- ja imeytysrakenteet parantavat tonteilta lähtevien hulevesien laatua ja tasaavat hulevesimääriä hetkellisten rankkasateiden aikana.

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat ilmaan kohdistuvat vaikutukset muodostuvat lähinnä liikenteen päästöistä ja rakentumisvaiheissa rakentamiseen liittyvästä pölystä.

Juurikkasuo – Vehka- ja Uuhilampi –alue

Kaavahankkeiden vaikutukset kohdistuvat lähinnä Natura-alueen eteläisimpään osaan eli Vehkalampeen, ja erityisesti lammen eteläpäähän. Natura-alueen läheisyydessä tehtäviä muutoksia ja alueeseen mahdollisesti kohdistuvia vaikutuksia ovat tonttien kuivatusvesien johtaminen

virkestysalueille ja rakentamisen yhteydessä tehtävät massanvaihdot. Rakennettavilta alueilta poistetaan tonttien rakentamisen yhteydessä puusto ja alueet todennäköisesti asfaltoidaan.

Juurikkasuohon ja Uuhilampeen kaavahankkeilla toteutuessaan ei ole vaikutusta. Vehkalammen tärkeimmät linnuston muutonaikaiset levähdysalueet sijaitsevat lammen pohjois- ja itäosissa, joissa on eniten avovettä. Nämä alueet sijaitsevat yli 800 metrin päässä vaikutusalueelta. Tonttialueiden hulevesien johtamisesta ei pitäisi aiheutua muutosta Natura-alueelle laskevan sadeveden määrään tai laatuun. Vehkalammen eteläpuolella on n. 100 metrin levyinen metsäkaistale, joka suojaa lammen linnustoa Länsiväylän alueella tapahtuvilta mahdollisilta häiriötekijöiltä.

Asemakaavamuutokset kortteleissa 22 ja 67 ei heikennä niitä Natura-alueen luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon. Koska Natura-alueen rajauspäätös Vehkalammen osalta perustuu lähinnä linnustonsuojeluun, voidaan todeta, ettei esitetyistä vaikutuksista aiheudu SPA-kriteereiden mukaisille lintudirektiivin liitteen I lajeille haittaa.

5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kauppaan

Strategisessa osayleiskaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu kaupanalan toiminnoille rakennusoikeutta 20 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä. Kaavaratkaisussa kaupan alaa on KM-1 korttelialueilla 5686 kem². Päivittäistavarakauppa on rajoitettu KM-1 korttelialueilla 500 k-m².

Taulukoihin 1 ja 2 on koottu korttelialuemääräyksittäin Länsiväylän alueella olevien kortteleiden rakennusoikeus- ja tonttitietoja niiden kortteleiden osalta, joille voimassa olevan asemakaavan mukaan on mahdollista rakentaa kaupan alaa palvelevia rakennuksia suoraan rakennusluvalla. Taulukoissa on huomioitu myös ne korttelit, joissa asemakaavan mukaan voidaan osa rakennusoikeudesta käyttää myymälä-/liiketilojen rakentamiseen. Näissä tapauksissa taulukkoon ei ole eritelty korttelikohtaisesta kokonaisrakennusoikeuden määrästä myymälä-/liiketilaa rakentamiseen osoitettuja kerrosaloja.

Taulukko 1. Länsiväylän alueen rakennusoikeudet korttelialuemerkinnoittain

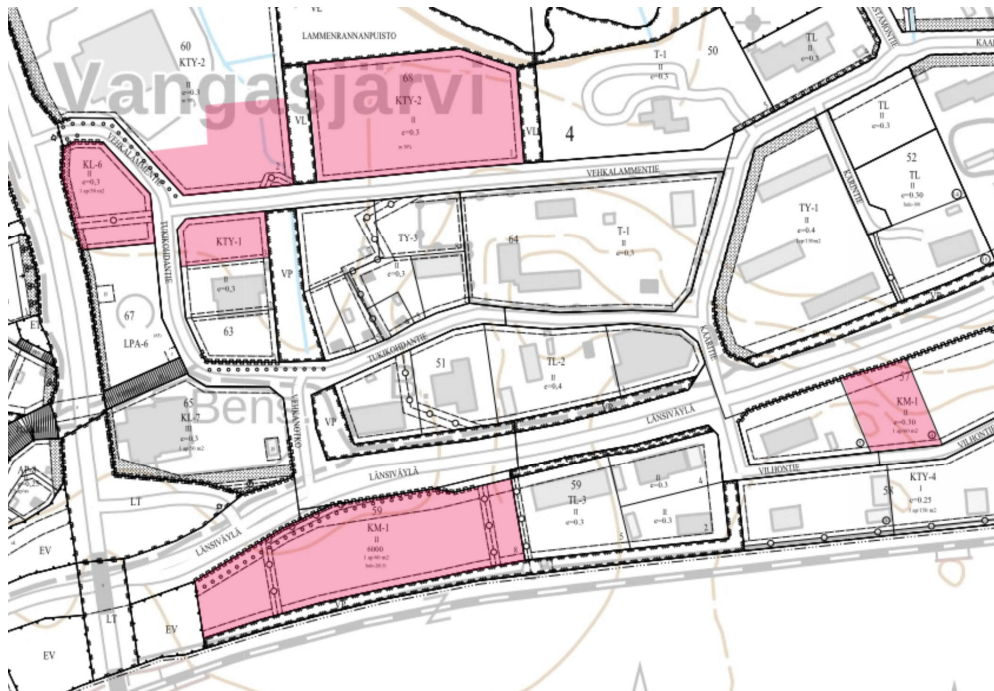
Taulukossa on huomioitu korttelialueet, jotka mahdollistavat kortteliin kaupallisten palvelujen rakentamisen. Rakennusoikeus voidaan käyttää kaupan palvelujen rakentamiseen kokonaan tai osittain.

Korttelialue- merkintä	Kortteli- alueiden pinta- ala / m ²	Kortteli- alueiden rakennusoi- keus / k-m ²	Korttelialueilla käytetty rakennusoi- keus / k-m ²	Rakennus- oikeudesta käytetty kaupan alaan / k-m ²	Korttelialueilla rakennusoikeutta käyttämättä / k-m ²
KM	49 197	14 983	2 071	2 071	12 912
KL	22 503	7 665	3 356	3 356	4 309
KTY	88 332	25 429	8 114	1 342	17 315
TL	65 904	22 863	12 798	6 300	10 065
LH	6 835	2 051	325	0	1 726
Yhteensä	232 771	72 990	26 664	13 069	46 326

Rakennetuilla tonteilla asemakaavan oikeuttamasta rakennusoikeudesta on käytetty keskimäärin n. 45 %. Vaihteluväli on kuitenkin suurta ja riippuu paljon tontilla harjoitettavasta toiminnasta. Kolmasosaa Länsiväylän alueen tonteista käytetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan teollisuuteen. Kaupanalan palveluja on noin kolmasosalla tonteista ja kolmasosa tonteista on vapaana. Vapaana olevien tonttien kohdalla tulee kuitenkin huomioida, että niistä vain kolmelle on mahdollista sijoittaa pelkästään liikerakentamista. Vapaana olevista KM- ja KL-tonteista on yksi yksityisessä omistuksessa. Toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY) Pieksämäen kaupungilla on vapaita tontteja neljä kappaletta, mutta osa niistä on kaupallisesti heikommalla sijainnilla kuin KM-korttelialueiden tontit.

Taulukko 2. Länsiväylän alueen tontit korttelialuumerkinnöittäin
Taulukossa on huomioitu korttelialueet, jotka mahdollistavat kortteliin kaupallisten palvelujen rakentamisen. Rakennusoikeus voidaan käyttää kaupan palvelujen rakentamiseen kokonaan tai osittain.

Korttelialue- merkintä	Tontteja kpl	Vapaita tontteja kpl	
		yksityinen omistaja	Pieksämäen kaupunki
KM	5	1	1
KL	3	0	1
KTY	8	0	4
TL	14	0	0
LH	1	0	0
Yhteensä	31	1	6



Kuva 8. Länsiväylän ympäristön vapaat tontit. Korttelissa 59 sijaitseva KM-1-tontti on yksityisessä omistuksessa.

Kaavaratkaisu tukee Pieksämäen kaupallista palvelutarjontaa ja kaupallista omavaraisuutta. Erityisesti erikoiskaupan kehittyminen vähentää Pieksämäeltä muualle suuntautuvia ostovoimansiirtymiä.

Kaavaratkaisu toteuttaa niin maakuntakaavan kuin yleiskaavan tavoitteita. KM-1 -korttelialueille ei tule sijoittumaan päivittäistavaramyymälää siinä mittakaavassa, että sillä olisi vaikutusta päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiin tai päivittäistavarakaupan myymäläverkkoon.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavan toteuttaminen ei edellytä Pieksämäen kaupungilta merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Alueen rakentamisvaiheen lisäksi syntyy toimintavaiheen työpaikkoja kaupanpalveluiden aloille. Uusia työpaikkoja alueille syntyy arvion mukaan n. 50 kpl riippuen alueelle tulevista palveluista.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämiseen

Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia alueen liikennejärjestelyihin.

Arvio kaavaratkaisun mukaisista liikennetuotoksista:

Kulutuspa	Vanha Jyväskylantie 12 KM-1 –alue / kävijää vrk	Tukikohdantie 14 KM-1 –alue / kävijää vrk
Henkilöauto	160	290
Kuorma-auto	5	9
Kevytliikenne	17	32
Joukkoliikenne	3	5

Liikennetuotokset on arvioitu 27/2008 *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* ohjeen mukaisesti.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Paikallisliikenteen pysäkit ovat Länsiväylällä suunnittelualueiden läheisyydessä.

Vaikutukset kävelyn ja pyöräilyyn

Länsiväylän varressa kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Alueet ovat hyvin yhdistettävissä kaupungin nykyiseen kevyenliikenteen verkkoon.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Tukikohdantie 14 alueen rakentumisella ei ole vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen. Vanha Jyväskylantie 12 korttelialueen rakentamisen yhteydessä tulee tarkastella kevyenliikenteen turvallisuudeksi tehtyjen ratkaisujen riittävyys Länsiväylällä. Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelmassa 2018 (Linea Konsultit) ei ole esitetty toimenpiteitä suunnittelualueiden välittömään läheisyyteen.

5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavaan taulukkoon on koottu asemakaavaa koskevat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja miten kaava vastaa näihin tavoitteisiin.

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Suunnittelualueiden rakentuminen tiivistää Länsiväylän alueen rakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle liikerakennusten rakentamisen. Uudet liike-elämän rakennuspaikat monipuolistavat kaupungin tonttitarjontaa ja luovat uusia mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntyyn eri toimialoille. Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Liikerakennuspaikat sijaitsevat kevyenliikenteen pääväylän välittömässä läheisyydessä. Alue on erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen / jalan.

5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vaihemaakuntakaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) kohdemerkinnällä. Kaavaratkaisu on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkoittaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Vanha Jyväskylätie 12 tontin osalta toteutus alkanee, kun voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaa kiinteistönomistaja tai vuokralainen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen käyttöönoton jälkeen seurataan mm. liikenneturvallisuuden ja työpaikkojen toteutumista. Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Tukikohdantie 14 ja Vanha Jyväskylätie 12 asemakaavan muutokset

Selostus 16.2.2021

Pieksämäen kaupunki

Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö