



ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavan muutos Häyrisentie 3



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 89 tonttia 3.

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos Häyrisentie 3

Kaavan arkistotunnus: 593_Ak_1_26

Yhteyshenkilöt:

kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223

sähköposti: pekka.hakkinen(at)pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597

sähköposti: anssi.tarkiainen(at)pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

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

Kaavan vireilletulo: Tik 83 § 13.10.2020

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa: Tik 108 § 8.12.2020

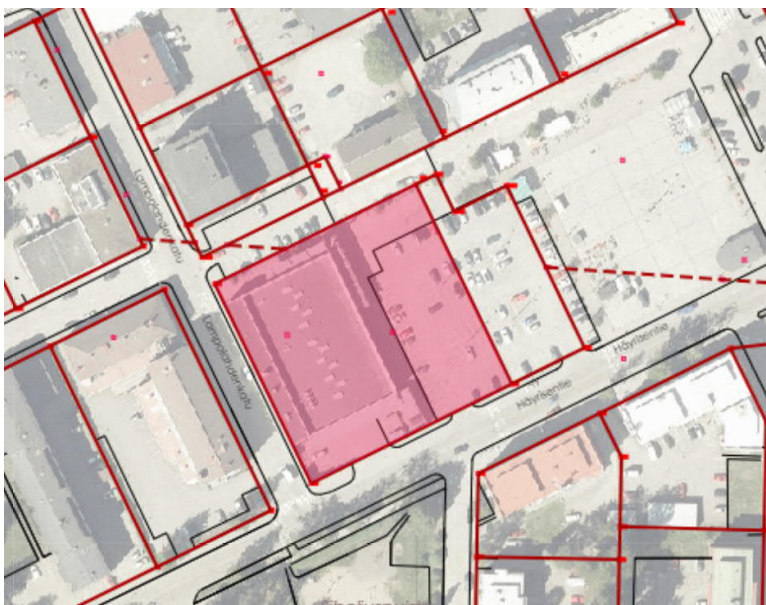
Liitteet:

Liite 1: Tilastolomake

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pieksämäen kaupungin Keskustan kaupunginosassa osoitteessa Häyrisentie 3. Suunnittelualue on tontti 593-1-89-3.

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa. Alue rajautuu katuihin Häyrisentie ja Lampolahdenkatu. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Kauppatoriin. Tontilla sijaitsee vuonna 1999 valmistunut liikekiinteistö. Kaava-alueen pinta-ala on 0,4665 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt kiinteistön omistaja 24.9.2020. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 83 § 13.10.2020.

KAAVAN TARKOITUS

Voimassa olevassa asemakaavassa on käytetty pysäköintinormina 1 ap/25 k-m². Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa pysäköintinormi vastaamaan paremmin nykyisiä mitoitusohjeita. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja valmistellaan suoraan ehdotukseksi.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (NYKYTILANNE)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1999 valmistunut II-kerroksinen liikekiinteistö. Rakennuksen kantavat rakenteet ja julkisivut ovat betonia. Liikerakennuksen pysäköintialue sijaitsee liikerakennuksen ja Kauppatorin välisellä alueella. Selostuksen kansilehdellä on ilmakeku alueesta (2019).

Yhdyskuntarakenne

Alueen yhdyskuntarakenne on valmiina.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Maanomistus

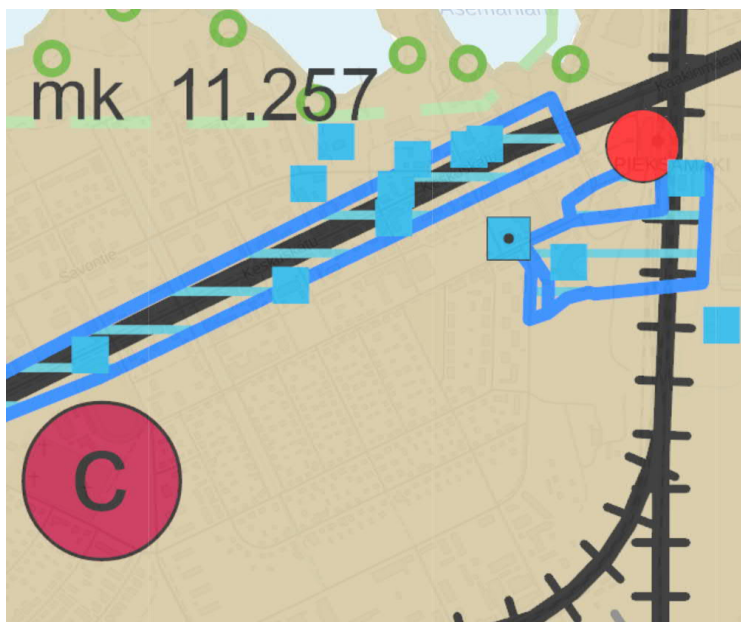
Yksityinen maanomistaja.

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Pieksämäen ydinkeskusta, Keskustatoimintojen alue / C
- Pieksämäen keskustaajama, taajamatoimintojen alue / A



Kuva 2: Ote ajantasaisesta maakuntakaavayhdistelmästä (maakuntaliiton karttapalvelu 28.10.2020)

Yleiskaava

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan sekä Keskustan eteläosien osayleiskaavaan.

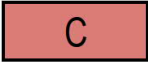
Keskusta-alueen strategisessa osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kaavamerkinnyt:

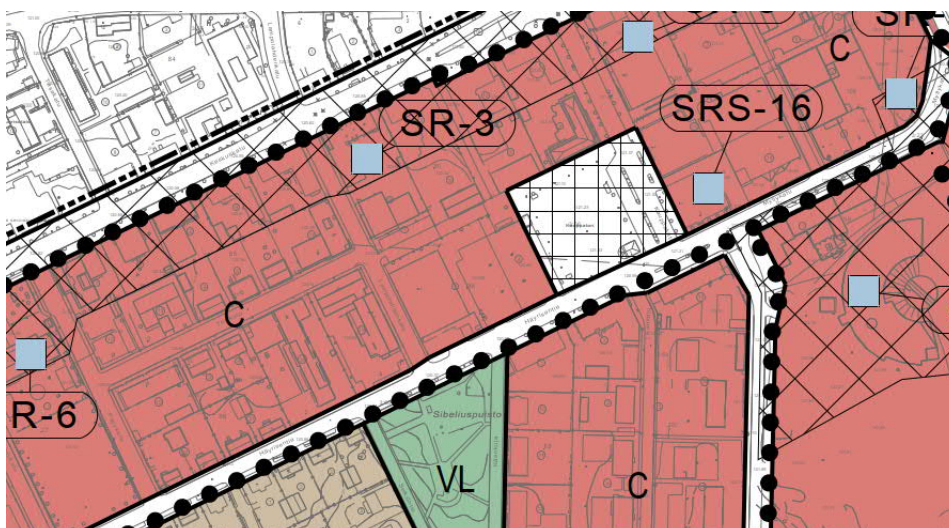
 **TIIVISTYVÄ KESKUSTA-ALUE**
Toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.



Kuva 3: Ote 25.1.2016 hyväksytystä keskusta-alueen strategisestä osayleiskaavasta

Keskustan eteläosien osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kaavamerkinnyt:

 **C** Keskustatoimintojen alue.
Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskusta-alueen soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätalaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, julkisen liikenteen ja huoltoliikenteen sekä pysäköintijärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja alueen viihtyvyyteen. Alueen rakennukset tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan korkealaatuisiksi ja ne tulee sovittaa osaksi alueen valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (Pieksämäen rautatieläisyympäristöt ja Pieksämäen Keskuskatu, RKY 2009). Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä maaperän pilaantuneisuus ja meluntorjuntakeinot.



Kuva 4: Ote 14.2.2012 hyväksytystä Keskustan eteläosien osayleiskaavasta.

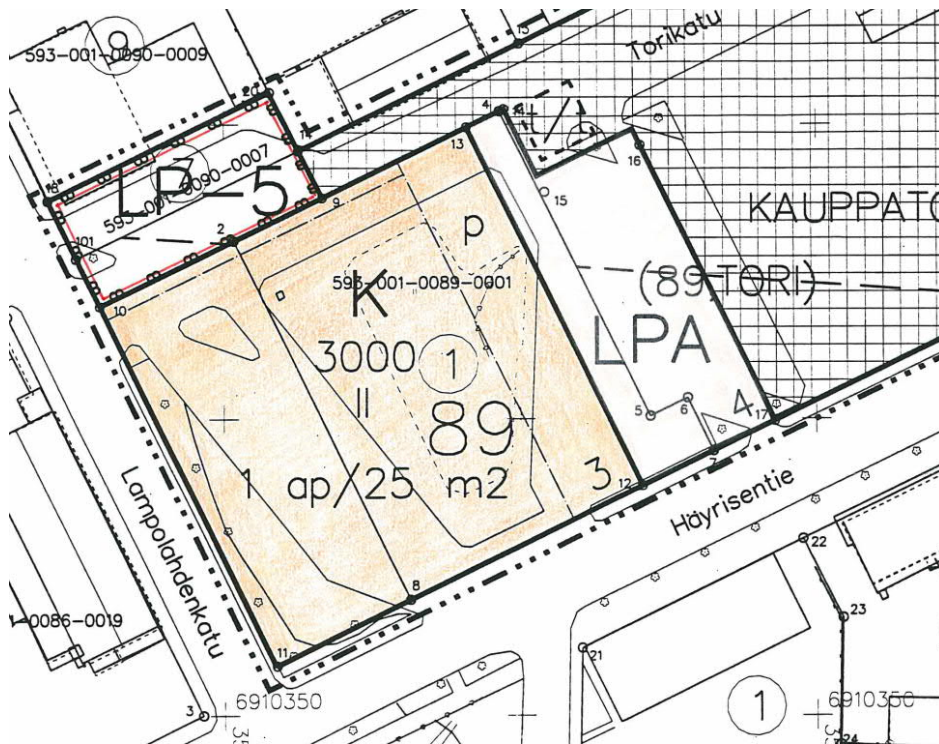
Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 24.3.1998. Suunnittelualuea koskevat keskeisimmät määräykset:



LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

1 ap/00 m² MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI AUTOPAIKKA.



Kuva 5: Ote 24.3.1998 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

Liikenne

- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma / Ramboll 2014

Laadittavat selvitykset

Kaavatyö ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 83 § 13.10.2020.

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
 - Etelä-Savon ELY- keskus
- muut viranomaiset ja yhteisöt
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
- yhdistykset
 - yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaan vaikutuksiltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta ei ole tarpeellista laatia erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Ilmoitusta ei tarvitse julkaista sanomalehdessä.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.11.2020 – 30.11.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi lausunto, muistutuksia ei jätetty. Lausunnon antajalla Keski-Savon ympäristötoimella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen käynnistäminen ja asemakaavan ehdotusvaihe / loka – joulukuu 2020

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 13.10.2020 asemakaavan muuttamisesta Häyrisentie 3:ssa.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Asemakaavaehdotus on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa 17.11.2020 lähtien. Asemakaavaehdotusta pidetään nähtävillä 14 päivän ajan.

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

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja valmistellaan suoraan ehdotukseksi (MRA 27 §). Asemakaavaehdotus julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi.

Mahdolliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta tulee toimittaa 30.11.2020 klo 15 mennessä. Muistutukset tulee toimittaa ensisijaisesti sähköisesti osoitteella: kirjaamo@pieksamaki.fi. Muistutukset 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.

Kaavan hyväksyminen / joulukuu 2020 – helmikuu 2021

Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla). 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 valitusajaksi, jolloin kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (MRL 191 §).

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](http://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

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa pysäköintinormi vastaamaan paremmin nykyisiä mitoitusohjeita.

Yleiskaavan antamat tavoitteet

Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Pysäköintijärjestelyjen osalta aluemääräyksessä määrätään kiinnittämään huomiota erityisesti pysäköintijärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen.

KAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotuksessa korttelin 89 tontti 3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Muutoksena voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna on pysäköintinormia kevennetty. Voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkoja vaaditaan 1 ap/25 k-m². Kaavaehdotuksessa autopaikkoja vaaditaan päivittäistavarakaupan tarpeisiin 1 ap/35 k-m² ja muunlaista maankäyttöä varten 1 ap/50 k-m². Lisäksi kaavaratkaisussa pysäköintialue on osoitettu seitsemän metriä leveämpänä voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Mitoitus

Kaavamuutoksessa esitetyn ratkaisun mitoitus:

| Korttelialue | Pinta-ala ha | Kerrosala m ² | Korttelitehokkuus (keskiarvo e) |
|--------------|--------------|--------------------------|---------------------------------|
| K | 0,4665 | 3000 | 0.64 |
| Yhteensä | 0,4665 | 3000 | 0.64 |

Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueen rakennusoikeus on 3000 k-m². Rakennukset saa rakentaa II-kerroksisina. Korttelialueen itäosaan on osoitettu alue pysäköintiin.

Pysäköintimääräykset:

Jokaista päivittäistavarakaupan 35 kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka (1 ap/35 k-m²).

Muunlaista maankäyttöä varten on rakennettava yksi autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti (1 ap/50 k-m²).

Nimistö:

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusalue

Maankäytön ja rakentamisen kehityksellä on vaikutuksia sekä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään tunnistamaan ja selvittämään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi

Kaavoitukseen sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakoita. MRL 9 §:n mukaan: Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavaratkaisulla ei muuteta alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen johdosta ei olla käynnistämässä merkittäviä rakennushankkeita, joten

vaikutuksia kaupunkikuvaan ei ole. Myöskään ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, elinkeinoihin tai talouteenkaan kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia.

Asemakaavatyön yhteydessä on tunnistettu kaavalla olevan vaikutuksia liikenteeseen. Muita vaikutuksia kaavamuutoksella ei katsottu olevan vaikutusalueelle.

Autopaikkanormin keventäminen on perusteltua kiinteistön sijainnilla ydinkeskustassa. Alue on hyvin tavoitettavissa kävellen ja pyöräillen sekä julkisella liikenteellä. Autopaikkanormin keventäminen vapauttaa pysäköintipaikkoja yleiseen käyttöön Lampolahdenkadun puolella olevalta LP-5 alueelta sekä Kauppatorin pysäköintialueelta yhteensä 19 kpl.

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 10.11.2020 / tark. 8.12.2020

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Kunta | 593 Pieksämäki | Täyttämispvm | 10.12.2020 |
| Kaavan nimi | Asemakaavan muutos Häyrisentie 3 | | |
| Hyväksymispvm | 08.12.2020 | Ehdotuspvm | 10.11.2020 |
| Hyväksyjä | L-lautakunta | Vireilletulosta ilm. pvm | 16.11.2020 |
| Hyväksymispykälä | 108 | Kunnan kaavatunnus | 593_Ak_1_26 |
| Generoitu kaavatunnus | 593L081220A108 | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,4665 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,4665 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,4665 | 100,0 | 3000 | 0,64 | 0,0000 | 0 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,4665 | 100,0 | 3000 | 0,64 | 0,0000 | 0 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,4665 | 100,0 | 3000 | 0,64 | 0,0000 | 0 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,4665 | 100,0 | 3000 | 0,64 | 0,0000 | 0 |
| K | 0,4665 | 100,0 | 3000 | 0,64 | 0,0000 | 0 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |