



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

PERTINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus (2. ehdotusvaihe)

Päivämäärä
8.10.2019

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät
KV XX.XX.2019 § xx
KH XX.XX.2019 § xx

Tarkastus **8.10.2019**
Hyväksyntä **8.10.2019**
Laatija **Petteri Laamanen, Kirsikka Siik**
Tarkastaja **Kirsikka Siik**
Hyväksyjä **Pekka Häkkinen**
Kuvaus **Asemakaavaselostus**

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	5
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Tarkoitus ja tavoitteet	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.3	Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus	6
2.4	Asemakaavan toteuttaminen	8
3.	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Maakuntakaava	18
3.2.2	Yleiskaava	18
3.2.3	Asemakaava	19
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	20
3.3	Rakennusjärjestys	20
3.4	Rakennuskielto	20
3.5	Pohjakartta	20
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	23
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet	23
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	23
4.5.1	Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu	23
4.5.2	Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla	24
4.5.3	Kaavaluonnosvaihtoehdot	26
4.5.4	Kaavaehdotusluonnos	31
4.5.5	Kaavaehdotus (1. ehdotus, 9.5.2019)	33
5.	Asemakaavan kuvaus	34
5.1	Yleiskuvaus, rakenne	34
5.2	Tarkempi kuvaus (käyttötarkoitukset, määräykset)	37
5.3	Mitoitus	40
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.5	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen	41
5.6	Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset	41
5.6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	41
5.6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	41
5.6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	42
5.6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	42
5.6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	42

5.6.6	Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittymiseen	43
5.6.7	Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen	43
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	43
5.8	Nimistö	46
6.	Kaavan toteuttaminen	46

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Keskusta
Kunta	Pieksämäen kaupunki
Kaupunginosa	Keskusta (1)
Suunnittelun kohde	Korttelit 83, 92, 1092 ja osia korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, venesatama-, viher- ja vesialuetta.
Kaavan nimi	Pertinkujan alueen asemakaavamuutos
Kaavan numero	
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos
Kaavoitusviranomainen	Pieksämäen kaupunki Maankäyttö PL 125 76101 Pieksämäki
Yhteyshenkilöt:	Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen p. 044 588 3223 pekka.hakkinen@pieksamaki.fi Maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen p. 0400 855 597 anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi
Kaavan laatija:	Ramboll Finland Oy Pakkahuoneenaukio 2 (PL 718) 33101 Tampere Arkkitehti SAFA Kirsikka Siik p. 050 324 5527 kirsikka.siik@ramboll.fi Kaavasuunnittelija Petteri Laamanen p. 040 169 5429 petteri.laamanen@ramboll.fi
Vireilletulo:	15.1.2017
Hyväksyminen:	___.__.2019 (kaupunginhallitus) ___.__.2019 (kaupunginvaltuusto)

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoituksen kohteena on noin 12 hehtaarin laajuinen alue Pieksänjärven rannalla Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa. Kaava-alueeseen kuuluvat keskustan kaupunginosan korttelit 83, 92, 1092 ja osia korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, venesatama-, viher- ja vesialuetta.

Kaavan vaikutusalueeksi voidaan laskea kaava-alueeseen rajautuvat lähiympäristöt ja kortteli-alueet, mutta myös koko ydinkeskustan alue.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta osoitekartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Poistettava asemakaava
- Liite 3: Kaavan tasohavainnepiirros
- Liite 4: Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, selvitys (FCG, 1.12.2016 ja täydennys Kaupungintalon osalta 21.6.2018)
- Liite 5: Pieksämäen Tahiniemen alueen luontoselvitys (Enviro, 2017)
- Liite 6: Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys (FCG, 2017)
- Liite 7: Palauteraportti
- Liite 8: Asemakaavan seurantalomake

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2016)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluserveys (FCG, 2010)
- Pieksämäen kaupungintalon kuntotutkimus (Insinööritoimisto 2K, 2014)
- Päätös Pieksämäen kaupungintalon rakennussuojeluasiassa tehdystä valituksesta, Ympäristöministeriö YM2/531/2013 (YM 10.2.2014)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on tutkia keskustatoimintojen sijoittumista Pertinkujan alueelle. Lähtökohdiana on luoda alueelle mahdollisuudet uudelle, kaupunkikuvaltaan korkeatasoiselle asuinkerrostalotuotannolle, liikerakentamiselle sekä palvelurakentamiselle. Pieksänjärven rantakaista varataan yleiskaavan mukaisesti yleiseksi puistoalueeksi. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon myös yleiskaavassa osoitetut kulkuyhteystarpeet. Lisäksi kaavalla suojellaan kuusi rakennusta, joista kaksi on ennestään asemakaavalla suojeltuja.

Maankäytön kehittämistä laaditaan maankäyttösopimus yksityisten kiinteistön omistajien ja Pieksämäen kaupungin kesken.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Pieksämäen kaupunki on tehnyt 17.5.2016 aloitteen suunnittelualan asemakaavojen muuttamisesta. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamutostyön 25.5.2016 (§ 35). Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillesasettamisen yhteydessä. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on kehitetty edelleen kaavaehdotukseksi ja kaavaehdotusratkaisua käsitelty mm. kaupunginvaltuuston seminaarissa.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä kesällä 2019. Ehdotuksesta jätetyissä lausunnoissa sekä vaadittiin sekä suojelumääräysten tiukentamista että niiden poistamista. Lisäksi pyydettiin muutamiin ja johtolinjoihin liittyviä teknisiä tarkistuksia. Osallisten muistutuksissa vastustettiin kerrostalojen sijoittamista alueelle tai epäiltiin sen kannattavuutta ja toivottiin sen sijaan alueen kehittämistä puisto- ja tapahtuma-alueena.

Nähtävilläolon jälkeen ehdotuksesta on kaupunginhallituksen ohjeistuksen mukaisesti poistettu kolmen kohteen osalta ensimmäisessä kaavaehdotuksessa esitetyt suojelumerkinnot ja -määräykset ja lisätty teknisenä tarkistuksena kaksi muuntajaa sekä johtolinja. Näin tarkistettu kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtävillä.

2.3 Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092, 2093 ja 2094 sekä katu-, pysäköinti-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta.

Tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueelle osoitetaan asuin- sekä liikerakennusten korttelialueet (AL-1), jotka yhdessä Toikantien ja Savontien asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden kanssa muodostavat koko kaava-alueen ytimen. Pertinkujan linjausta muutetaan ja sen varteen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä kolmen uuden nelikerroksisen ja yhden kuusikerroksisen rakennuksen rakentamiseen.

Savontieltä Pieksänjärven rantaan ulottuva ja Toikanniemen sekä yleensäkin koko kaava-alueen rannat kiertävä puistoalue yhdistää kaava-alueen Pieksänjärven rantojen laajempaan viheralueverkkoon ja ulkoilureitistöön.

Puistoalueen länsipuolella kaava-alueen länsireunassa sijaitseva suuri kulttuuritoimintojen korttelialue korttelissa 83 ja Toikanniemessä kaava-alueen itäreunalla sijaitseva hotelli korttelissa 94 säilyvät kaavassa nykyisissä toimintatarkoituksissaan ja sijainneillaan. Hotellille osoitetaan rakennusalan laajennus sekä jonkin verran lisärakennusoikeutta mahdollista laajennusta varten. Hotellin tontille osoitetaan myös rasiiteena maanalainen johtolinja sekä aluevaraus tontille jo aiemmin toteutuneelle muuntamolle. Hotellin pysäköintiä varten varataan autopaikkojen korttelialue Toikantien pohjoispäähän korttelin 2093 pohjoisreunaan. Kulttuurikeskus Poleenin rakennus ja sen vieressä sijaitseva vanha kaupungintalo piharakennuksineen suojellaan asemakaavalla.

Kolme valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sisältyvää rakennusta Savontien ja Keskukadun varressa suojellaan. Yksi rakennuksista on ollut aiemmin asemakaavalla suojeltu. Piha-alueille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet talousrakennuksille.

Käyttötarkoituksia tarkistetaan: korttelin 83 tontin 1 käyttötarkoitus muuttuu pien- ja rivitalojen korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi ja korttelin 94 tontin 4 sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue sekä korttelin 94 tonttien 10 ja 11 pienteollisuusrakennusten korttelialue asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi.

Kortteliin 1092 osoitetaan LPA-käyttötarkoitusmerkinnällä autopaikkojen korttelialue, joka varataan korttelin 83 (kulttuuri- ja ravintolatoiminnot), korttelin 1092 tontin 10 (korttelin pohjoisosan uusi asuintalo) sekä korttelin 94 tontin 21 (Toikantien ja Kulmakujan kulmauksen asuin- ja liikerakennusten tontin uudet talot) käyttöön. Purettavan kaupungintalon nykyinen pysäköintialue säilyy pysäköintikäytössä korttelin 83 käyttöön varattuna autopaikkojen korttelialueena, mutta sen yhteyteen osoitetaan EV-korttelialuemerkinnällä paikka muuntamolle.

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen. Lampolahden ja Toikanniemen ranta-alueet sekä korttelien 83 ja 2093 välinen alue Pieksänkärven rannasta etelään aina Savontielle asti osoitetaan kaavassa puistoalueeksi (VP, VP-1) kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin. Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsenoitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

- 1 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 85 k-m² majoituspalveluiden tilaa
- 1 ap / 125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap / 6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Kaavan mitoitus tiedot on annettu seuraavassa taulukossa:

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
AL	23988	17145	0,71
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YY	14349	5505	0,38
VP	31596	-	-
LPA	6262	-	-
LV	5016	150	0,03
EV	139	-	-
W	17818	-	-
Katualue	5973	-	-
yht.	118811	31700	0,27

Asemakaavalla suojellaan kuusi rakennusta, joista kaksi on ollut jo ennestään asemakaavalla suojeltuja. Suojeltavien kohteiden yhteenlaskettu kerrosala on 8915 k-m².

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 210 uutta asukasta.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pieksänjärven rannalla aivan Pieksämäen ydinkeskustassa, muutaman sadan metrin etäisyydellä rautatieasemalta ja torilta.

Toikanniemen ja Lampolahden rantojen puisto- ja viheralueita lukuun ottamatta alue on ennestään rakennettua aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelit 83, 92, 1092 ja osa korttelista 94 sekä katu-, pysäköinti-, venesatama-, viher- ja vesialuetta. Alue rajautuu lännestä Sairaalantiehen, itä- ja pohjoispuolella Pieksäjärven ja etelässä Keskuskatuun ja Savontiehen. Osa suunnittelualueen rakennuksista on asemakaavalla suojeltu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on maisemaltaan kaunista ja vehreää Pieksäjärven rantavyöhykettä, jossa rakennukset sijoittuvat etäälle rannasta. Vaikka alue sijoittuu aivan kaupungin ydinkeskustan tuntumaan, on alue Lampolahden rantojen läheisyydessä puistomaista ja pohjoisosaltaan osin jopa luonnontilaisen kaltaista metsäistä virkistysympäristöä.

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä Toikanniemi on huomioitu kaukomaisemassa selkeästi erottuvana niemimuodostumana. Lisäksi suunnittelualueen rantapuisto erityisesti Toikanniemen osalta on kokonaisuudessaan maisema-arvoiltaan arvokasta rantavyöhykettä, josta avautuu tärkeitä ja osin laaja-alaisia näkymiä Pieksäjärven vesistöön.



Kuva 2. Näkymä Lampolahden länsirannalta Toikanniemen ja keskustan suuntaan.

Rakennetuilla alueilla rakentaminen on toteutettu väljästi, mutta alueen pääkatuverkolta Sairaalantieltä, Savontieltä ja Toikantieltä Pieksänjärvelle avautuvia näkymiä on vähäisesti erityisesti lehtipuiden kasvukauden aikaan.

Suunnittelualue ja Lampolahden ympärille avautuvaa maisematilaa rajaavat itä- ja länsireunoilla pitkän malliset 2-3 -kerroksiset rakennukset Hotelli Savonsolmu ja Kulttuurikeskus Poleeni. Maisemallisesti paraatipaikalle, keskelle suunnittelualue ja avaraan puistomaisemaan sijoittuu sittemmin käytöstä poistunut kaupungintalo. Rakennus on erityisesti rannan puolelta ja vesistöltä katseltuna hotelli Savonsolmun ohella selkeä maisemallinen kiintopiste.

Keskuskadun pohjoisreuna rakennuksineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Katulinja edustaa niin arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti kuin maisemalliselta mittakaavaltaan yhtenäistä sotien jälkeistä kaupunkisuunnittelua ja liikerakentamista.

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin tasaista ja kauttaaltaan loivasti Pieksänjärveen viettävää. Kaava-alueen rajaavien kadut ovat noin tasolla 121,5 – 122 mpy ja Pieksänjärven vedenpinta on noin tasossa +119 mpy. Hieman muusta alueen pinnanmuodosta poikkeava pienialainen maankohouma sijoittuu hotelli Savonsolmun eteläpuolelle palavelutalojen tontille, jossa maanpinta on noin 124 mpy.

Maaperä

Suunnittelualueen kohdalla maaperä on Toikanniemessä ja Toikantien itäpuolella maalajiltaan karkeaa hiekkaa (karttaotteessa vihreä) ja länsiosa maalajiltaan sekalajitteista sora- ja hiekkamoreenia (oranssi).



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti maaperäkartalla (GTK, 2017)

Eläimistö

Toikanniemen rantametsä on luonnonoloiltaan lepakoille soveltuvaa elinympäristöä, joten se suositellaan säilytettäväksi jatkossa puustoisena ja vehreänä alueena.

Kasvillisuus

Pieksämäki kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Itäisen Järvi-Suomen maise-mamaakuntaan ja sen osa-alueeseen Savonselän seutu. Pieksäjärven ranta muodostaa keskus-tan alueella kokonaisuudessaan mielenkiintoisen ja luonnonympäristöltään vaihtelevan kokonai-suuden. Kasvillisuus alueella on vaihtelevaa ja varsin monipuolista. Keskustan läheiset rakenta-mattomat rantametsät ovat tärkeitä maiseman ominaispiirteiden kannalta, mutta myös ulkoilu- ja virkistyskäytön erittäin tärkeitä ydinalueina ja ekologisina yhteyksinä. Luonnonmukaiset ran-nat ovat maiseman arvokkaimpia elementtejä ja samalla luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä. Kaupungin rantametsien arvoa lisää rantareitin yhtenäisyys ja yhteydet laajemmille luontoalueille.

Puusto on suunnittelualueen Lampolahden pohjukan puistomaisilla alueilla mänty- ja koivuval-taista, lahden länsi- ja itärannoilla esiintyy monin paikoin myös tervaleppää ja haapaa. Kaupun-

gintalon edustalla, venevalkaman kohdalla rantojen yhtenäinen ja ekologisen yhteyden kannalta merkityksellinen puustoyhteys hieman katkeaa.

Vesiolosuhteet

Pieksämäki sijaitsee Savonselän vedenjakaja-alueella. Pääosa kaupungin vesistä laskee Pieksänjärven kautta Rautalammin reitille Kymijärven vesistöön. Pieksänjärven vedenpintaa laskettiin 1950-luvulla, jolloin Keskuskadun tuntumaan yltänyt rantaviiva vetäytyi kauemmas. Suunnittelualueen kohdalla rantaviiva on vetäytynyt useita metrejä. Nykypäivänä järven vedenpinnan korkeus on noin 119 mpy. Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella. Kaavatyötä varten alueen hulevesisistä on laadittu selvitys (liite 6), jossa on annettu suosituksia vesien käsittelylle.

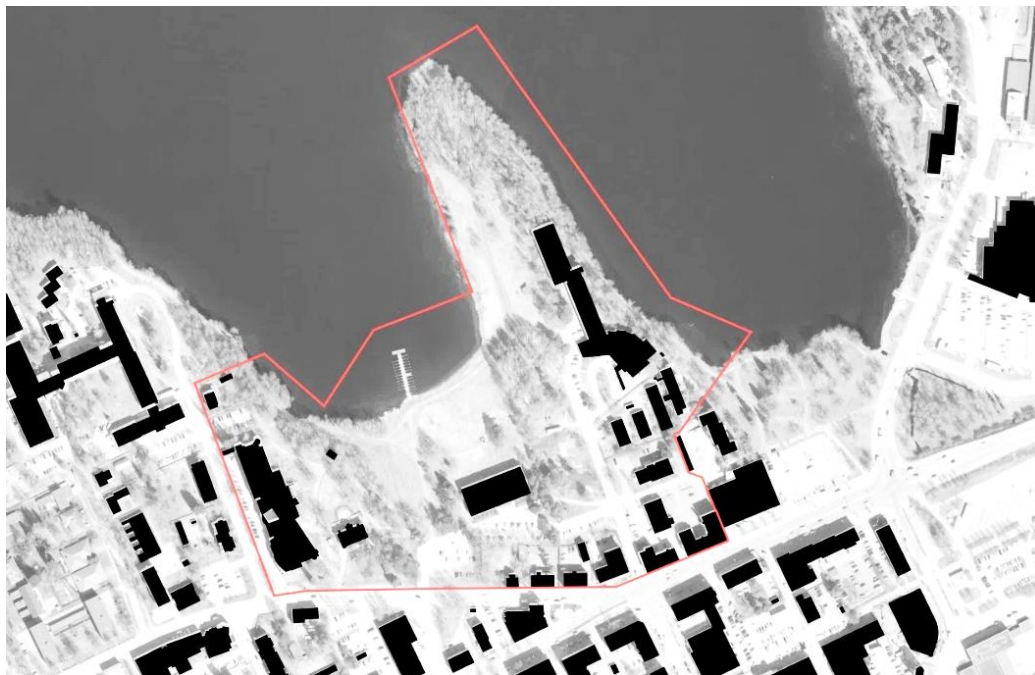
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen kerroksellinen ja monelta osin monimuotoinen rakennuskanta koostuu useiden vuosikymmenten aikana rakentuneista rakennuksista.

Kaupunkikuvaltaan suunnittelualue voidaan todeta kaksijakoiseksi. Alueen eteläreuna Keskuskadun ja Savontien varrella on tiivistä kaupungin keskustaa, jota leimaa voimakkaasti 1930-1940 -lukujen funktionalistinen arkkitehtuuri ja Keskuskadun yhtenäinen katunäkymä, jota rytmittää Keskuskadun ja Savontien risteyksen aukio. Savontien alkupään rakennukset näkyvät aukion yli Keskuskadulle. Keskuskadun puurivit ovat peräisin 1950-luvulta, ja jalkakäytävien kiveyksellä ja yhtenäisellä katuvalaistuksella on korostettu kadun arkkitehtonista yhtenäisyyttä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Pieksäjärvi ja rantapuisto kokoavat Hotelli Savonsolmun, kaupungintalon, vanhan kaupungintalon ja kulttuurikeskus Poleenin yhdeksi väljästi puistoon sijoitettujen julkisten rakennusten kokonaisuudeksi. Kokonaisuus on tosin hahmottunut paremmin vasta, kun Toikantien varren vanhat puutalot on purettu 2000-luvulla kaupungintalon ja hotelli Savonsolmun välistä. Järven rannalla tarkastelualueen länsipuolella sijaitsevat sairaala ja urheilutalo, jotka kuuluvat samaan kokonaisuuteen. Nykyisellään rantapuistoon sijoittuvat julkiset rakennukset hahmottuvat muusta keskustasta erillisenä kokonaisuutena. Rakennuksista aukeaa hienoja näkymiä vesistöön. Kaupungin keskustan suuntaan näkymät ovat luonteeltaan takapihamaisia etenkin kaupungintalolta ja hotelli Savonsolmulta.



Kuva 4. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakeisuuskartta

Kuva 5. Ku-
vassa suunnittelualu-
een rakennuksia tai
rakennusryhmiä ku-
vaavat numerot viit-
taavat oheisessa ra-
kennustietotaulukos-
sa esitettyyn kohde-
numerointiin.



Kohdenro kartalla	Rakennus	Tietoja rakennuksista	Rakennusvuosi	Kerrosluvu	Kerrosneliöt k-m ²
1	Vanha kaupungintalo ja piharakennus	Nykyisin mm. ravintolakäytössä. Päärakennus asemakaavalla suojeltu.	1920-luku	II	595
2	Kulttuurikeskus ja kirjasto Poleeni	Pihassa yhdyskuntatekninen rakennus	1990-luku	II	4910
3	Vanhainkoti/ palvelukoti	Neljä rivitalorakennusta	1960- ja 1970-luku	I-II	1306
4	Asuin- ja liikerrakennus	Toikantien puolella laajennusosa (kasvihuonerakennus)	1960- ja 1980-luku	I-III	695
5	Asuin- ja liikerrakennus	Entinen Keski-Savon osuusliikkeen talo. Asemakaavalla suojeltu rakennus.	1940-luku	III	2098
6	Liike- ja toimistorakennus ja varastorakennus	Entinen Pieksämäen Osuuskaupan talo. Pohjoisosassa tonttia varastorakennus.	1930-luku ja 1990-luku	I-II	1158
7	Hotelli	Hotelli Savonsolmu	1970-luku	II	6580
8	Liike- ja toimistorakennus		1970-luku	I-III	1160
9	Asuin- ja liikerrakennus	Pihassa talousrakennus	1940-luku	II	621
10	Asuin- ja liikerrakennus		1930-luku	II	440
11	Asuin- ja liikerrakennus	Pihassa talousrakennus	1910- ja 1990-luku	II	281
12	Toimistorakennus	Rakennus tyhjillään. Toiminut aikaisemmin kaupungintalona.	1970-luku	II	2660
13	Asuinrakennus	Pihassa talousrakennus	1930-luku	II	171
Yhteensä					n. 22 700

Lisätietoja alueen rakennuskannasta ja historiasta on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä (FCG, 2016)

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Ramboll, 2015). Tätä asemakaavatyötä varten on tehty alueen rakennuskantaa koskeva täydennysinventointi vuonna 2016 (Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, FCG, 2016). Inventoinnissa on tarkennettu aiemman inventoinnin tietoja kahden kohteen osalta: Kaupungintalo (Arto Sipinen ja Mane Hetzer, rv 1973) ja Hotelli Savonsolmu (SOK rakennusosasto / Mauno Kitunen, rv 1976). Inventoinnissa ko. kohteet kuvataan seuraavasti:

"Kaupungintalo

Tällä hetkellä käyttökiellossa oleva kaupungintalo on suunniteltu alkujaan osaksi puiston keskelle sijoittuvaa, muusta kaupunkirakenteesta erillistä hallinto-, kulttuuri- ja vapaa-ajankeskusta. Toteutuessaan keskus olisi täyttänyt nyt avoimena ruohokenttänä olevan puiston Lampolahden rannalla. Koska keskus ei toteutunut, kaupungintalolta aukeaa näkymä avoimen ruohokentän yli Pieksänjärvelle. Avoin pusiko on tärkeä osa Pieksänjärven rantoja kiertävää puistoa. Kaupungintalo ja sitä ympäröivä varttunut puusto rajaavat Lampolahden rantapuistoa. Tätä puiston selkeää rajautumista suositellaan vaalittavaksi. Kaupungintalon ja Savontien väliin jäävän jäsentymättömän alueen takia rantapuisto jää irralliseksi ja etäiseksi muusta kaupunkirakenteesta. Alueen roolia on syytä pohtia asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupungintalolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Se on rakennusajankohdalle tyypillinen konstruktivistinen hallintorakennus, joka ulkoasultaan on vaatimaton. Sen rakennushistoriallista arvoa heikentää rakennusosien tekninen toimimattomuus ja heikko laatu, mikä on johtanut kosteusvaurikoihin.

Kaupungintaloa koskevat suositukset ovat osa inventointikorttia. Rakennuksen säilyminen on puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Rakennus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä asemakaavalla suojella. Mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pelkistetyjä linjoja, rakenteista johdettua ikkunajaotusta ja siroa sisääntylokatosta. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaikot sekä aulatilojen väriä. Moduulijaon näkymistä tulee vaalia myös sisätiloissa, etenkin sisäkatossa ja valaistuksessa. Toimistohuoneiden ja käytävien väliset kaappiseinät voat kinnostava yksityiskohta. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee rajata Lampolahden rantapuisto selkeästi ja huomioida rantapuiston rooli osana muuta kaupunkirakennetta.

Hotelli Savonsolmu

Toikanniemeen sijoittuvalla hotelli Savonsolmu ilmentää työ- ja lomamatkailun historiaa, autoistumista ja osuusliikkeen historiaa. Kohteella on myös arkkitehtonista arvoa sen ilmentäessä 1960- ja 1970-lukujen betonibrutalismia ja futurismia.

Savonsolmua koskevat suositukset ovat osa Savonsolmun inventointikorttia. Sinänsä edustava täydennysosa rikkoo Savonsolmun alkuperäistä veistoksellista muotoa tehden kokonaisuudesta vaikeammin hahmotettavan. Tämän takia rakennuksella ei voi katsoa olevan valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Rakennus on kuitenkin suositeltavaa suojella asemakaavalla sen säilyneiden piirteiden takia. Rakennukseen liittyy arkkitehtonisten arvojen lisäksi muita kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen säilyminen on myös puistoa ympäröivän rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa.

Savonsolmun mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä tulee vaalia rakennuksen ulkoarkkitehtuurissa käytettyjä betonibrutalismia ilmentäviä paljaita betonipintoja ja ulko- vuorauksessa käytettyjen futurististen alumiiniprofiilien ja säleikköjen luomaa ilmettä etenkin ravintola- ja kongressiosassa. Vaalittavia piirteitä ovat myös alkuperäisen majoitusosan nauhaikkunat alumiinisine verhoseisineen ja uudisosan paikalla valetut parvekkeet. Pilarien

varaannostetun uudisosan maantasokerrosta ei tule rakentaa umpeen eikä pilarien betoni-rakenteita tule peittää. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat paikalla valetut portaikot sekä sisustuksen futuristiset piirteet kuten ravintolasalin sisäkaton verhoilu, alkuperäisen majoi-tusosan käytävän ja hotellihuoneiden väri, hotellihuoneissa käytetyt ovenkahvat ja lavu-aarit. Myös uima-allasosasto muodostaa pesutiloineen ja takahuoneineen eheän kokonai-suuden, jonka huonejakoa, pintamateriaaleja ja sisustusta tulee vaalia.

Toikantien varrelta on purettu vanhaa 1900-luvun alun rakennuskantaa viime vuosikymme-ninä. Tämä on heikentänyt hotelli Savonsolmun yhteyttä muuhun kaupunkirakenteeseen, mutta liittänyt Savonsolmun entistä kiinteämmin Lampolahden rantapuistoon. Savonsolmun yhteyttä rantapuistoon suositellaan vaalittavaksi. Toikantien varren täydennysrakentamisella hotelli on mahdollista liittää nykyistä kiinteämmin osaksi kaupunkirakennetta. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee rajata Lampolahden rantapuistoa selkeästi estämättä yhteyttä Sa-vonsolmulta rantapuistoon ja kulttuurikeskus Poleenille. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rantapuiston rooli osana muuta kaupunkirakennetta.”

Pieksämäen Luonnon Ystävät ry (PLY ry) on 6.10.2011 esittänyt Kaupungintaloa suojeltavaksi rakennussuojelulla. ELY on hylännyt esityksen toden, että rakennus tulisi suojella asemakaavalla. PLY ry valitti päätöksestä Ympäristöministeriöön, joka hylkäsi valituksen. Ympäristöministe-riön päätöksen YM2/531/2013 (10.2.2014) yhteenveto kuuluu:

”Vaikka Pieksämäen kaupungintalo täyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiset suojelun edellytykset, se sijaitsee asemakaava-alueella eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain käyttämiselle kohteen suojelussa ole erityisiä perusteita.”

Suunnittelualueen eteläosa Keskuskadun osalta ja siihen liittyvät rakennukset sisältyvät Keskus-kadun valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Katu ympäristöineen on hyvä esi-merkki sotien jälkeisestä kaupunkisuunnittelusta ja liikerakentamisesta, jossa tavoitteena on ollut katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme. Rautateiden risteykseen kehittyneen Pieksämäen kaupungin Keskuskatu saa alkunsa rautatien ylittävästä sillasta ja päättyy harjun laelle, jonne suunniteltu maamerkki toteutui vasta 1956, kun arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema vesitorni valmistui.

FCG:n laatimassa kulttuuriympäristöinventoinnissa annetaan asemakaavoitusta varten seuraavat suositukset Keskustien ja Savonkadun alkupään rakennuksia koskien:

”Keskuskadun ja Savontien varren funkkisrakennuksista muodostuvaa katunäkymää vaali-taan säilyttämällä Meurmanin asemakaavan periaatteet. Katutilan yhtenäisyyden lisäksi alu-een rakennuskannan kerroksellisuutta on tärkeää vaalia.

Kaupunkikuvan kannalta oleellimmat rakennukset ovat maakunnallisestikin arvokkaiksi kohteiksi osoitetut rakennukset entinen Keski-Savon Osuusliike (Keskuskatu 5), entinen Pieksämäen osuuskaupan talo (Keskuskatu 7) ja entinen Kansallis-Osake-Pankin eli KOP:n talo (Savontie 5). Rakennukset kertovat osuusliikkeen historiasta ja pankkihistoriasta. Lisäk-si niiden arkkitehtuurilla on rakennushistoriallista arvoa niiden ilmentäessä 1930-1940-lukujen funktionalismia ja niiden ollessa nimekkäiden suunnittelijoiden töitä. Nämä raken-nukset suositellaan säilytettäväksi ja mahdolliset korjaukset tehdään alkuperäisyyttä ja koh-teiden mahdollista kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa huomioidaan niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet, kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommitelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien takaasiin.

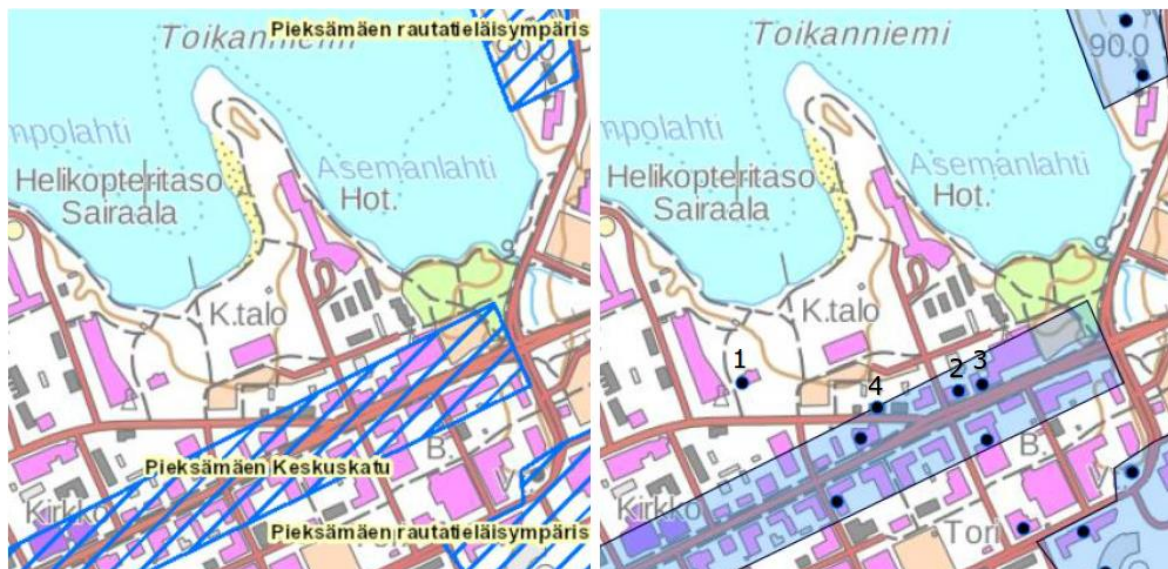
Samaan kokonaisuuteen kuuluu tarkastelualueen eteläpuolelle jäävä Pekka Saareman suun-nittelema näyttävä Sepposen liiketalo, joka on kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä paikalla Savontien ja Keskuskadun risteyksessä. Tarkastelualueen funkkisrakennukset kehystävät si-tä. Yhtenäisen kaupunkikuvan kannalta tärkeä on myös kaksikerroksinen liike- ja asuinra-kennus osoitteessa Savontie 3. 1940-luvulla valmistunut ajalle tyypillinen rakennus täyden-tää katukuvaa ja sopii massoittelunsa ansiosta hyvin viereisiin funktionalistisiin rakennuksiin.

Savontie 7:ssä sijaitsee Hietasen vaателиke 1900-luvun alkupuoliskon puurakennuksessa. Kaupunkikuvan kannalta rakennuksen arvo on sen tuomassa ajallisessa kerroksellisuudessa. Rakennus on vanhan kaupungintalon kanssa ainoa tarkastelualueella säilynyt rakennus ajalta ennen ensimmäistä asemakaavaa. Talon on rakennuttanut liike- ja asuintaloksi Sepposen kaupan perustanut kauppias Joh. Hietanen. Rakennus kertoo Pieksämäen asemanseudun kehityksestä liikekeskustaksi.

Savontie 3 ja Savontie 3 sietävät jonkin verran muutoksia. Mahdolliset korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteen kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa huomioidaan niiden alkuperäiset tyypilliset piirteet, kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mahdollinen täydennysrakentaminen ohjataan tonttien takaasiin. Mikäli päärakennus joudutaan korvaamaan uudelle, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoittelu, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunjaotus huomioiden kuitenkin rakennusajankohta.”

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi on luokiteltu seuraavat suunnittelualueen kohteet:

1. Vanha kaupungintalo
2. Keskuskatu 7, entinen POK:n talo
3. Keskuskatu 5, entinen Keski-Savon osuusliike
4. Entinen KOP:n talo



Kuva 6. Vasemmalla Pieksämäen Keskuskadun RKY-alueen rajausta suunnittelualueen eteläosassa. Oikealla Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan kohteet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Alueen maakunnallisesti arvokkaat kohteet on numeroitu edellä lueteltujen kohteiden numerointia.

Strategisessa osayleiskaavassa ja vuoden 2016 täydennysinventoinnissa em. kohteille on esitetty suositus niiden suojelusta asemakaavalla.

Entuudestaan asemakaavalla suojeltuja rakennuksia ovat Vanha kaupungintalo ja entinen Keski-Savon osuusliikkeen rakennus.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asuu yhteensä 48 asukasta (lähde: Pieksämäen kaupunki 2017). Alueen väestön keski-ikä on yli 60 vuotta johtuen osin Toikantien palvelutalosta/ -asunnoista, joissa yli puolet suunnittelualueen asukkaista asuu. Suunnittelualueella ei asu yhtään alle 20-vuotiasta ja alle 20% asukkaista on alle 40-vuotiaita.

Noin 19 000 asukkaan Pieksämäki on väestörakenteeltaan muiden Etelä-Savon kuntien tapaan iäkäs. Lasten ja nuorten (0-14-vuotiaat) sekä koulutettujen nuorten aikuisten osuus väestöstä on

keskimääräistä alhaisempi ja vanhusten osuus keskimääräistä suurempi. Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on noin neljännes.

Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu kulttuurikeskus ja kirjasto Poleeni, hotelli, palvelutalo asuinrakennuksineen ja mm. useampia ravintoloita. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat kaikki kaupungin ydinkeskustan palvelut kuten suuret päivittäistavarakaupat, kauppatori sekä kaupungin sairaala ja palvelupisteet.

Liikenne

Suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Alueelta on muutaman sadan metrin matka kaupungin rautatie- ja linja-autoasemille. Alue rajautuu etelässä niin kaupunkirakenteellisilta ominaisuuksiltaan kuin eri liikennemuotojen käyttäjämääritään kaupungin selkeään pääkatuun Keskuskatuun.

Pieksämäen keskustan autoliikenneverkko kulminoituu keskustassa vilkkaaseen Keskuskatuun sekä siihen kytkeytyvään katuverkkoon. Huipputuntiliikenteen aikana (klo 16-17) liikennettä ohjautuu erityisesti Savontielle ja Häyrisentielle, joita käytetään yleisesti kiertämään Keskuskadun liikennevalot. Suunnittelualueen katuverkon kokoojakatuina toimivat eteläpuolta rajaavat Keskuskatu ja Savontie, joihin enemmän tonttikatuina toimivat Sairaalantie ja Toikantie liittyvät. Keskuskadun keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 13 000 ajoneuvoa ja Savontielle noin 4000 (Pieksämäen kaupunki 2013).

Suunnittelualueella kuten muullakin Pieksämäen keskusta-alueella katujen mitoitus on toteutettu pääosin autoliikenteen ehdoilla. Katualueesta suurin osa tilasta on varattu autoliikenteen leveille ajoradoille ja pysäköinnille, joskin katualueet suunnittelualueella ovat lähtökohtaisesti jo varsin kapeita. Jalankulun ja pyöräilyn yhdistetyt kevyen liikenteen väylät tai pelkät jalkakäytävät ovat ahtaan tuntuisia.

Alueen kevyen liikenteen verkosto palvelee nykytilanteen mukaista maankäyttöä kelpollisesti. Kevyen liikenteen yhteyksinä erityisen merkittäviä ovat kauppatorilta Pieksänjärven rantaan Kauppakatua ja Toikantietä pitkin johtava reitti sekä vesistön rannassa kulkeva, laajempaan kevyen liikenteen reitistöön liittyvä ulkoilureitti, joka toimii erityisesti lumettomaan aikaan myös merkittävänä pyöräilyreittinä.

Kaikki kaupungin paikallisliikenteen linja-autolinjat kulkevat suunnittelualueen eteläpuolelta Keskuskatua pitkin.



Kuva 7. Vasemmalla kuvassa suunnittelualueen sijoittuminen keskusta-alueen kevyen liikenteen verkostoon. Kuvassa punaisella kevyen liikenteen laatuikäytävät, sinisellä kevyen liikenteen väylät, keltaisella jalkakäytävät. (Pieksämäen liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll 2014) Oikealla kuvassa suunnittelualueen sijoittuminen kaupungin sisäisiin joukkoliikennereitteihin nähden. (Pieksämäen liikenneverkko-suunnitelma, Ramboll 2014)



Kuva 8. Otteita Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelmasta.

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa liikenneverkkosuunnitelmassa (Ramboll, 2014) Toikantie ja itäosa Savontiestä on esitetty kävelypainotteisiksi kaduiksi. Suunnitelmassa on lisäksi esitetty rannassa kulkeva kevyen liikenteen reitti kehitettävänä pyöräily-yhteytenä.

Tekninen huolto



Kuva 9. Alueen kunnallistekniset verkostot. Vesijohdot on esitetty kuvassa sinisellä, jätevesiviemäriinjat punaisella, sadevesiviemäriinjat keltaisella, kaukolämpö vaaleanpunaisella, tietoliikenne vihreällä viivalla/ merkinnällä.

Suunnittelualue ja sille sijoittuvat kiinteistöt/ rakennukset ovat hyvin liitettävissä kaikkiin kunnallisteknisiin verkostoihin (vesijohto, jätevesi, hulevesi, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

Ympäristöhäiriöt

Pieksämäen keskusta-alueelta on tehty liikennemeluselvitys (FCG 2010), jonka tarkastelualueeseen suunnittelualue kuuluu.

Meluselvityksen vuoden 2030 liikennemääräennusteen mukaan Valtioneuvoston päätöksen VNP 993/1992 mukaiset ulko-oleskeluun käytettävien alueiden päivä- ja yömelun keskiäänitasot (55 dB ja 50 dB) ylittyvät nykytilanteen mukaisella rakennuskannalla tietyiltä osin Savontien pohjoisreunaan rajautuvilla tonteilla. Meluhaittoja voidaan lieventää esimerkiksi melunlähteen puolelle sijoitettavien rakennusten tai rakennelmien meluestenä toimivien rakenteiden avulla.

Selvityksen mukaan alueen ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu ei ylitä rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB, joka edellyttäisi mm. asuinkäytössä olevilta rakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä. Tavanomaisella rakentamisella saavutetaan yleensä noin 30 dB ääneneristävyys, ja vain tätä parempi on suunniteltava erikseen.



Kuva 10. Ote päiväajan (klo 07-22) melumallinnuskartasta, yhdistetty ajoneuvoliikenteen ja rautatieliikenteen keskiäänitaso L_{Aeq} (Pieksämäen kaupungin meluselvitys 2010, FCG)

Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Pieksämäen kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maa-alueista. Yksityisen tai muun omistajan omistamat kiinteistöt sijoittuvat suunnittelualueen kaakkoisosaan Keskuskadun, Savontien ja Toikantien yhteyteen.



Kuva 11. Maanomistuskartta

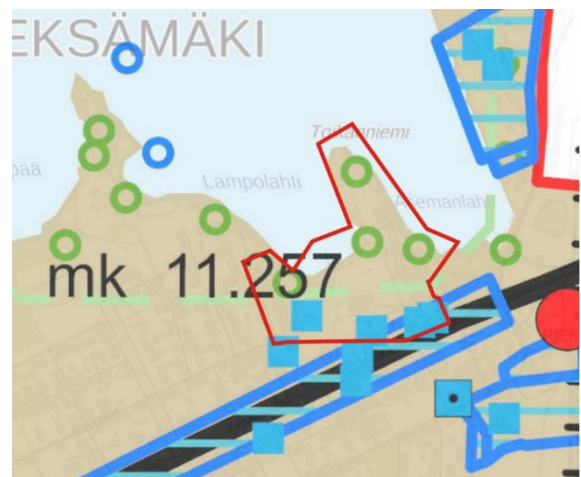
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava on vahvistettu 4.10.2010. Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavalla täydennettiin Etelä-Savon voimassaolevaa maakuntakaavaa tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden osalta. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.2.2016. Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaalla päivitettiin mm. kaupan aluevarauksia, turvetuotantoa sekä maakuntastrategian yhteydessä valmisteltuja maakunnan maankäytön strategisia linjauksia. Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan 12. joulukuuta 2016.

Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä 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. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Pieksänjärven rannan läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve (vihreä nuoli) sekä retkeilyreitti (vihreä ympyräviiva).

Suunnittelualueen eteläosa on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta (Pieksämäen Keskuskatu). Keskuskadun ja Savontien varressa sijaitsee neljä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää rakennuskohdetta.



Kuva 12. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä

3.2.2 Yleiskaava

Pieksämäen kaupunginvaltuuston kokouksessaan 25.1.2016 (§ 5) hyväksymä Keskusta-alueen strateginen osayleiskaava ja osayleiskaavan Hiekanpään alueen tarkennusalue ovat tulleet lainvoimaisiksi 4.4.2016.

Asemakaavan suunnittelualue on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa kokonaisuudessaan tiivistäväksi ja toiminnoltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri). Suunnittelualue on osa toiminnallista kehittämisvyöhykettä (violetti rasterikuviointi), joka ulottuu Hiekanpään alueelta Pieksänjärven ranta-alueita pitkin aina ydinkeskustaan ja vanhalle varikkoalueelle saakka. Aluekokonaisuutta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Rannassa kulkee merkittävä, kehitettävä virkistys- ja ulkoilureitti (vihreä ympyräviiva). Rannan läheisyyteen on osoitettu myös ekologisen yhteyden toimiva viher- ja virkistysyhteystarvemerkintä (vihreä katkoviiva). Kauppatorilta Toikantietä pitkin rantaan on osoitettu tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti.

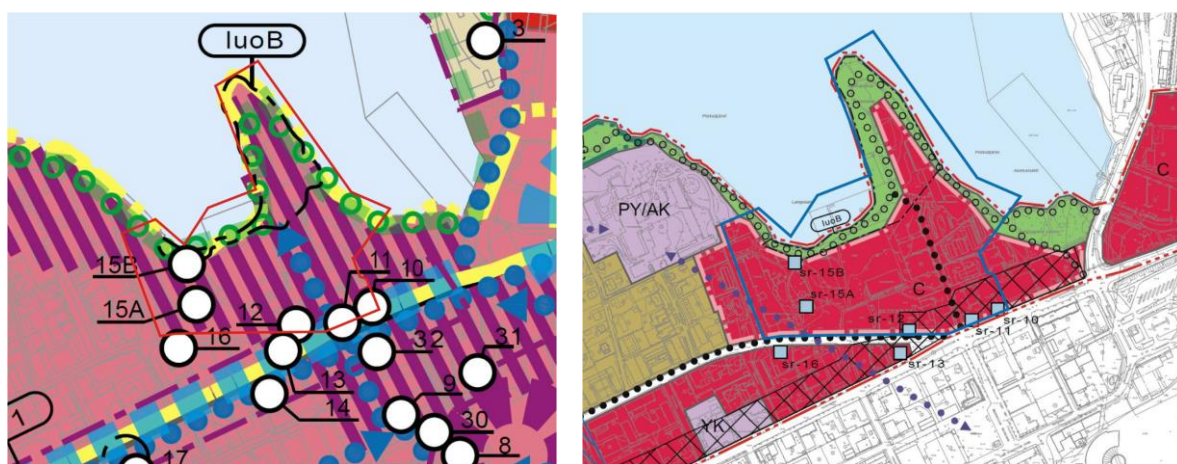
Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavan Hiekanpään osalle laaditussa, asemakaavoitusta tarkemmin ohjaavassa osayleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue on merkitty suurilta

osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Kyseinen alue on myös merkitty keskustatoiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealueeksi. Merkintään liittyy sanallinen määräysteksti, jonka mukaan aluetta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.

Pieksänjärven rantaan sijoittuvat puustoiset ja puistomaiset alueet on osoitettu lähivirkistysalue-merkinnällä (VL-1). Katkeamaton lähivirkistysalue toimii myös ekologisenä yhteytenä, jossa liito-oravan rannan myötäinen kulkuyhteys tulee huomioida ja turvata. Toikanniemen alue on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta.

Kevyen liikenteen reitti kulkee Toikantietä pitkin.

Suunnittelualueen eteläosa on osa Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu viisi suojeltavaksi rakennukseksi esitettyä kohdetta (sr-10, -11, -12, -15A ja -15B).



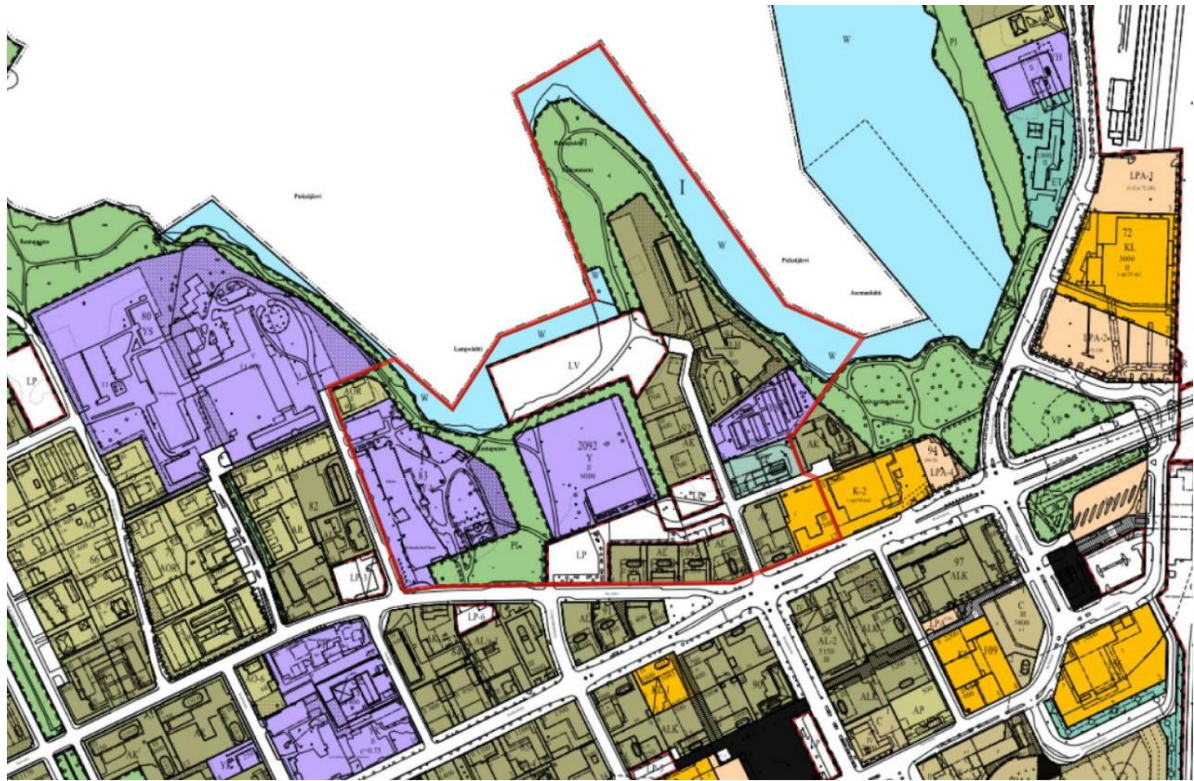
Kuva 13. Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta (vas.) ja Hiekänpään tarkennusalueen osayleiskaavasta (oik.).

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan ennestään asemakaavoitettua aluetta. Alueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa vuosilta 1937–1998.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu asuin- ja liikekerrostalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueita. Kortteleita on osoitettu myös yleisten rakennusten, sairaaloiden tai muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten, pienteollisuusrakennusten, majoitustoimintaa palvelevien rakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten käyttöön. Pieksänjärven rannassa sekä korttelialueiden väleissä on puistoalueita, venesatama-alue sekä pysäköintialueita. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Lampolahden ja Toikanniemen pohjois- ja itäpuolisia vesialueita. Asemakaavat eivät ole täysin toteutuneet varsinkaan Toikantien varressa.

Nykypäivänä mm. ravintolakäytössä toimiva Vanha kaupungintalo on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Samoin Keskuskadulla sijaitseva entinen Keski-Savon osuusliikkeen talo on suojeltu asemakaavalla (sr-3).



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan rajaus on esitetty kuvassa punaisella.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaava-aluetta koskevat seuraavat aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Pieksämäen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, selvitys (FCG, 2016)
- Pieksämäen Tahiniemen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017)
- Hiekanpään alueen ja Pertinkujan asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys (FCG, 2017)
- Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavaan aineistot (Ramboll, 2013-2016)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluseelvitys (FCG, 2010)

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2007. Rakennusjärjestyksestä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Pieksämäen kaupungin laatima ja se on tarkastettu kaavan laadinnan yhteydessä 2017. Asemakaavan muutos laaditaan mittakaavaan 1:1000 numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK27, korkeusjärjestelmä N2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pieksämäen kaupunki on tehnyt 17.5.2016 aloitteen suunnittelualueen asemakaavojen muuttamisesta.

Pieksämäen kaavoitusohjelmassa 2015–2030 Pertinkujan asemakaavamuutos on esitetty vuosina 2015-2018 toteutettavien asemakaavatöiden luokkaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt 25.5.2016 (§ 35) käynnistää asemakaavamuutostyön.

Kaavamuutostyö on tullut vireille alun perin vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta vireilletulo uudistettiin kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä (vireilletulopäivä 15.1.2018).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki 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. Kaavahankkeen osallistajat on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (selostuksen liite 1).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Luonnosvaiheen kaava-aineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 15.1.-15.2.2018. Nähtävilläoloaikana aineistosta jätettiin yhdeksän viranomaisten lausuntoa ja 13 osallisten mielipidettä. Jätetty palaute ja siihen annetut vastineet ilmenevät tarkemmin selostuksen liitteenä olevasta palauteraportista (liite 6).

Viranomaisista ja viranomaisluonteisista tahoista Savon Voima Oyj totesi alueen olevan hyvin liitettävissä kaukolämpöön ja kaupungin elinkeinotoimi esitti kaavaehdotuksen laatimista luonnosvaihtoehdon A pohjalta, kuitenkin siten, että rakennettavaa aluetta vielä laajennettaisiin ja puistoaluetta vastaavasti kavennettaisiin, Pertinkujan liittymä Savontielle siirrettäisiin Lampolahdenkadun kohtaan, suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitettaisiin VI, pääkäyttötarkoitukseksi laajennettaisiin sallimaan myös liike- ja palvelutilojen rakentaminen (AK→ALP) ja luonnoksessa VIII-kerroksisena osoitetun rakennuksen tontti ja rakennusoikeus jaettaisiin kahdeksi eri rakennukseksi ja tontiksi. Lisäksi lausunnossa kiinnitettiin huomiota hotellin jatkokehittämisen mahdollisuuksiin ja rakennuksista avautuviin järvinäkymiin.

Museovirasto piti valitettavana, että luonnosvaihtoehdoissa ei ole esitetty entisen kaupungintalon säilyttävää vaihtoehtoa, mutta totesi, että muilta osin kaavaluonnosvaihtoehdot ottavat huomioon rakennusperinnön suojelun tarpeet. Lausunnossa korostettiin, että alueen puistojen säilyminen on tärkeää.

Etelä-Savon ELY-keskus lausui, että Savontien varren asuin-/liiketalosta s-1 merkinnällä osoitetuille tulisi osoittaa merkintä sr-1 tai muuttaa s-1-määräystä säilyttävämpään suuntaan. Suojeltavien rakennusten rakennusalat edellytettiin osoitettavaksi nykyisten rakennusten mukaisesti. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavalla suojeltavat rakennukset tulee tarkemmin yksilöidä viitaten laadittuihin inventointeihin. Savonsolmu, Poleeni ja entinen kaupungintalo ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistorialliselta merkitykseltään siinä määrin arvokkaita, että niille tulee osoittaa joko suojelumerkintä tai muu kohteen kulttuurihistoriallista arvoa ja tulevia kunnostus-

toimenpiteitä ohjaava määräys (esim. s-1 tai s-2 -määräys). Entisen kaupungintalon säilyttävän vaihtoehdon puuttumisen ELY-keskus katsoo merkittäväksi puutteeksi ja huomauttikin lausunnossaan, että sen rakennusperintöön, arkkitehtuuriin ja maisemaan liittyviä arvoja ei ole kaavassa tai selostuksessa tarkasteltu riittävästi. Lisäksi todettiin kaavaa varten laaditun kohteen lisäselvityksen lähdetietomainintoihin liittyvät puutteet ja se, että kaupungintalon rakennus olisi kunnostettavissa myös muuksi kuin toimistotilaksi ja siten mahdollista sopeuttaa osaksi alueen asuin- ja liikerakentamisen täydennysrakentamista. Edelleen lausunnossa huomautettiin, ettei kaavamääräyksissä ole edellytetty kaavaluonnosvaiheen selostuksessa mainittua korkeatasoisuutta, vaikka myös tuorehkoissa keskustan strategisessa osayleiskaavassa ilmaistaan tavoite kehittää alueesta kaupunkikuvallisesti laadukasta keskusta-alueita. Uudisrakentamisen kaavallista ohjaamista on syytä kehittää ja työssä on huomioitava myös kaupungintalon säilyttämisen mahdollistava ratkaisu sekä aiemmin esitetyt suojelumääräysten täsmennykset.

Pohjois-Savon pelastustoimi puolsi kaava-aineistossa esitettyjä muutoksia ja Savonlinnan maakuntamuseo lausui, ettei alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole kommentoitavaa. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella, Keski-Suomen ympäristötoimella ja Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosvaiheen aineistosta jätetyissä osallistajien mielipiteissä useammassa esitettiin alueen rakentamisen hylkäämistä kokonaan ja yhdessä lisäksi alueen nykyisten muistomerkkien säilyttämistä paikoillaan. Alueen kehittämisessä on otettava huomioon rakentamisesta syntyvä melu-, saate- ja näköhaitta. Näkymän kaupungin keskusta-alueelta järvelle tulisi olla avoin. Korkeiden rakennusten soveltuvuutta alueelle kritisoitiin ja parissa mielipiteessä toivottiin alueelle vain matalaa rakentamista. Yhdessä mielipiteessä ehdotettiin kaupungintalon tilalle puistoaluetta. Lisäksi toivottiin keskustasta selkeää reittiä rantaan, uuden rakentamisen sijoittamista kauemmas nykyisin ravintolakäytössä olevasta Vanhasta Kaupungintalosta ja ranta-alueelle paljon väljyyttä. Yhdessä mielipiteessä esitettiin tosin päinvastoin liikerakennusoikeuden olevan liian pieni ja toivottiin kylpylän rakentamisen mahdollistamista alueelle.

15 henkilön yhdessä jättämässä mielipiteessä puolestaan ehdotettiin Toikantien varteen heti Savontien varren tonttien pohjoispuolelle mahdollistettavaksi asuin- ja liikerakennusten rakentaminen sekä mahdollisuus myös palveluasumiseen, mutta muun osan alueesta osoittaminen kaavassa yleiseksi puistoksi yleisötapahtumia ja vapaa-ajan toimintoja varten, kuitenkin siten, että kaavaluonnosten mukaisesti rantaan osoitettaisiin tilaa venelaitureille ja rakennusoikeutta rantapaviljongille.

Lisäksi mielipiteissä käsiteltiin kaupungin väestö- ja työpaikkakehitystä, yksittäisen kiinteistön vielä käyttämättömän rakennusoikeuden ilmenemistä kaavassa, kerroslukua ja tonttiliittymiä sekä yleensä alueen nykyisiä pysäköintijärjestelyjä ja vastustettiin kiinteistölle kaavassa esitettyä suojelumerkintää.

Kaavaehdotuksen laatimisen aikana järjestettiin 16.10.2018 kaavoitusaiheinen valtuustoseminaari, jossa mm. tätä asemakaavaa käsiteltiin. Tilaisuudessa esiin nousseet kommentit on kuvattu tarkemmin kaavaehdotuksen kuvauksen yhteydessä selostuksen kohdassa 4.5.4.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.6.-5.7.2019. Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan viranomaisten ja viranomaisluonteisten tahojen lausuntoa ja 12 yksityishenkilöiden muistutusta.

Lausunnoissa Savon Voima Verkko Oy pyysi osoittamaan kaavakartalla yhden olemassa olevan ja yhden uuden muutamon paikat sekä olemassa olevan johtolinjan. Pieksämäen kaupunginhallitus lausui, että suojelumerkinnät on kolmen kiinteistön osalta poistettava. Kaava tarkistetaan näiden lausuntojen mukaisesti ja asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Etelä-Savon ELY-keskus kritisoi voimakkaasti kaavan alkuperäisen tavoitteenasettelun rajoittuneisuutta (lähtökohdan asettaminen kerrostalorakentamiseen) sekä seikkoja, joissa kaava ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole riittävällä tavalla yleiskaavan mukainen. ELY-keskus esitti lausunnossaan rakennussuojelumerkintöjen tarkentamista edelleen ja kaupungintalon säilyttämisen mahdollistamista, vaikka rakennukselle ei osoitettaisikaan ehdotonta suojelua edellyttävää merkintää. Kaavaselostukseen toivottiin joitakin tarkennuksia ja lisäksi esitettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä. Lausunnossa vaaditut tarkennukset on lisätty kaavaselostukseen. Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavan toisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä tai päättyttyä.

Savon Voima Oyj:llä, Savonlinnan maakuntamuseolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksella, Etelä-Savon maakuntaliitolla ja Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ollut ehdotuksesta huomautettavaa tai kommentoitavaa.

Osallisten muistutuksissa vastustettiin kerrostalojen sijoittamista alueelle tai epäiltiin sen kannattavuutta ja toivottiin sen sijaan alueen kehittämistä puisto- ja tapahtuma-alueena.

[Kaavahankkeen hyväksymisvaiheen selostukseen täydennetään tähän kohtaan vielä tiedot 2. ehdotusvaiheen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjen toteutumisesta.]

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Työn käynnistämisvaiheessa 21.3.2017 järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Etelä-Savon ELY-keskuksessa. Lisäksi pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen välinen työneuvottelu 18.5.2018.

[Kaavahankkeen hyväksymisvaiheen selostukseen täydennetään tähän kohtaan vielä tiedot 2. ehdotusvaiheen viranomaisyhteistyön toteutumisesta.]

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin kaavoituskatsauksen 2017 mukaan asemakaavan muutoksella ratkaistaan käytöstä poistuneen kaupungintalon ympäristön kehittäminen.

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on kehittää Pieksäjärven ja Savontien välisen alueen kaupunkikuvaa ja toimintoja. Asemakaavatyö jatkaa Pieksämäen keskustan kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä, jota on edeltänyt vanhan veturitallin ympäristön asemakaavan muutos sekä keskustan eteläosien ja Hiekanpään alueen osayleiskaavatyöt.

Suunnittelun alkuvaiheessa ohjausryhmän puolesta asetettuja tavoitteita ovat:

- tutkia ja luoda mahdollisuudet uudelle, kaupunkirakennetta eheyttävälle sekä kaupunkikuvaltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiselle asuinkerrostalotuotannolle, liikerakentamiselle sekä palvelurakentamiselle
- uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön ja arvokkaan rakennusperintöön
- turvata aiemmissa suunnitelmissa ja selvityksissä suojeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkia muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot
- Pieksäjärven ranta-alueen turvaaminen vehreänä ja puistomaisena alueena, joka palvelee sekä virkistyskäyttöä että ekologisena yhteytenä
- lähialueen luonto- ja maisema-arvojen turvaaminen
- alueen sisäisten ja ydinkeskustan suuntaan johtavien kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet

Prosessin idealuonnosvaiheessa kaupungin kaavoituksen edustajat nostivat Lampolahdenkadun pohjoispäästä avoimena puistoon avautuvan näkymän esiin tärkeänä kaupunkikuvallisena tekijänä, jonka toivotaan säilyvän.

Kaavasta sen eri vaiheissa saaduissa palautteissa esitetyt tavoitteet ja niiden huomioiminen kaavan suunnittelussa on kuvattu vastineraportissa, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

Asemakaavan laatiminen on päätetty toteuttaa konsulttityönä. Suunnittelutehtävä kilpailutettiin kesällä 2017 ja konsulttityön käynnistyi syksyllä 2017 lähtötietoaineiston kokoamisella sekä nykytilan analyysien laadinnalla.

4.5.1 Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu

Kaupunki osoitti kaavan laatimisen lähtökohdaksi alueelle 3D-mallinnuksena laaditun viistohavainnekuvan (Pieksämäen kaupunki, Pekka Häkkinen). Tässä alustavassa idealuonnoksessa oli

esitetty neljän toisistaan poikkeavan porrasmaisen lamellikerrostalon sijoittumista suunnittelualueen keskelle. Suunnitelmassa pysäköinti ohjattiin keskitetysti katualueiden läheisyyteen ja pihat alueet sijoittuivat rakennusten Pieksänjärven puoleisille sivuille.

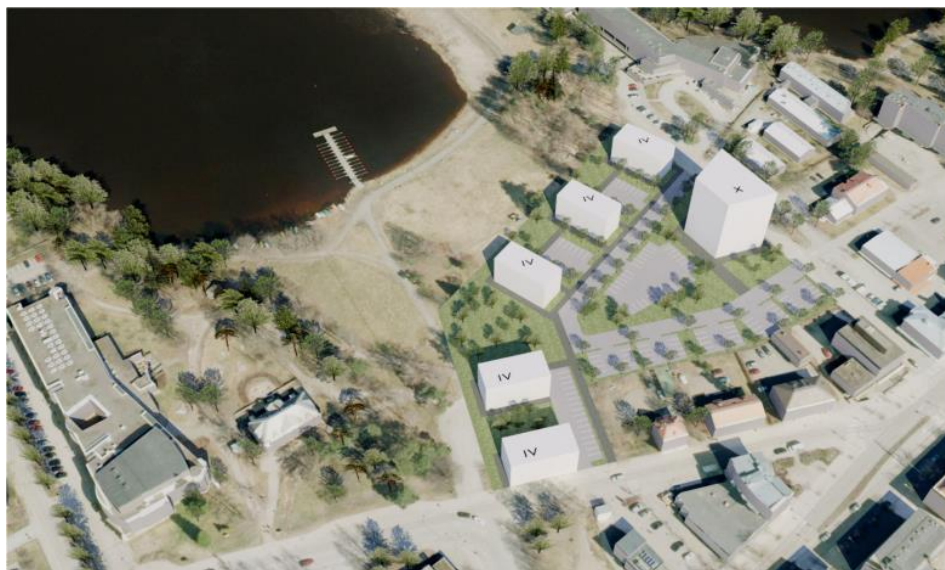


Kuva 15. Toimeksiannon alkaessa työn lähtökohdaksi osoitettu maankäyttöluonnos (Pekka Häkkinen / Pieksämäen kaupunki, 2017).

4.5.2 Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla

Syksyllä 2017 lähtökohtia päätettiin tutkia tarkemmin ja kaavoituksen pohjaksi laadittiin kolme uutta vaihtoehtoista maankäytön idealuonnosta. Kuvat idealuonnosvaihtoehdoista on esitetty seuraavalla sivulla.

Luonnoksissa pyrittiin erilaisiin ja toisistaan poikkeaviin maankäyttöratkaisuihin ja massoitteihin tutkimaan rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön ja toisaalta löytämään oikea rakentamisen volyymi ja tehokkuus suhteessa ympäröivään rakentamiseen, maisemaan ja pysäköinnin määrään. Vaihtoehtoluonnosten rakennustyyppinä käytettiin niin piste- ja lamellikerrostaloja kuin myös kytkettyjä pienkerros- ja pientaloja.



Kuva 16. Idealuonnos VE 1

Vaihtoehdossa 1 lamellikerrostalot asettuvat kehämäiseen muotoon muodostaen niin kaupunkirakenteellisesti kuin maisemiltaan ilmavan rakenteen samalla kuitenkin rajaten luontevasti uloimpien rakennusten osalta sekä Savontien ja Perinkujan katutilaa ja julkisivulinjaa. Luonnoksessa Pertinkujan läheisyyteen sijoitettu pistetalo toimii maamerkkimäisenä elementtinä/ näkemäpisteinä niin ydinkeskustan suunnasta saavuttaessa, mutta myös lännestä Savontieltä saavuttaessa.

Vaihtoehdossa 2 piste-/ terassikerrostalot sijoittuvat rakenteen keskelle ja L-muotoinen lamellitalo rajaa Savontien puolelta aluetta ja katutilaa. Matalat pienkerrostalot tai kytketyt pientalot sijoittuvat lähemmäksi Pieksänjärven rantaa.



Kuva 17.
Idealuonnos VE 2

Vaihtoehdossa 3 Pieksänjärven suuntaan kerrosluvultaan laskeva kerrostalorakentaminen (pieneltä osin II-kerroksinen rivi- tms. kytketty rakentaminen) muodostaa alueelle kolme suurempaa korttelia, joiden sisälle muodostuu laajat, Pieksänjärven suuntaan avautuvat, vehreät pihalueet. Pysäköinti on keskitetty rakennusten takapuolelle sijoittuville pihakatumaisille alueille, joilta myös avautuu suorat näkymät Pieksänjärven vesistölle.

Kaupungin kaavoituksen edustajien kommentoissa idealuonnosvaihtoehdoista vaihtoehto 1 todettiin kehityskelpoiseksi, mutta tornitaloa pidettiin esitetyltä kerrosluvultaan (X-XII) epärealistisena ja luonnoksessa esitettyjen korttelialueen sisäisten kulkuyhteyksien sijaan todettiin alueelle tarvittavan Savontieltä Toikantielle läpiajettavissa oleva katu.



Kuva 18.
Idealuonnos VE 3

Luonnoksia arvioitaessa vaihtoehto 2 todettiin ranta-alueetta kohti sulkeutuvana ja paljon matalaa rakentamista sisältävänä vaihtoehtoista vähiten todennäköisesti rakentajia kiinnostavaksi. Vaihtoehtoa 3 pidettiin mielenkiintoisena sen tarjoaman kaupungin ruutukaavarakenteesta voimakkaasti poikkeavan uudenlaisen korttelirakenteen ja kerrosluvuiltaan vaihtelevien rakennusmassojen vuoksi. Vaihtoehdon arveltiin tarjoavan esitetyistä idealuonnoksista parhaiten mahdollisuuksia monipuolisten toimintojen (esimerkiksi asumisen lomaan sijoittuvien liike- ja toimistotilojen sekä palveluiden) sijoittumiselle alueelle.

Idealuonnosvaiheen lopputuloksena päätettiin tutkia nähtävillä asetettavien kaavaluonnosratkaisujen tasolle asti sittenkin alkuperäisestä ajatuksesta poiketen kaksi toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa, jotka laaditaan idealuonnosvaihtoehtoja 1 ja 3 edelleen kehittämällä.

4.5.3 Kaavaluonnosvaihtoehdot

Nähtävillä asetettavaksi valmisteltiin siis kaksi kaavaratkaisuvaihtoehtoa, luonnokset A ja B, joista A pohjautuu idealuonnokseen 1 ja B idealuonnokseen 3.

Kummassakin esitetyssä vaihtoehdossa esitetään kaupungintalon purkamista. Kaupunki on päättänyt tämän ratkaisun kannalle rakennuksen jäätyä sisäilmaongelmien vuoksi tyhjilleen, vaille käyttöä. Perusteena olla suojelematta ovat myös kohteesta tehdyt kuntotutkimus (Insinööritoimisto K2 Oy, 2014) ja rakennusinventointi (FCG, 2016):

- **Kuntotutkimuksessa** on todettu kiinteistön rakenteissa vaurioita, jotka johtuvat pääosin poikkeavasta kosteusrasituksesta sekä käytettyjen rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisen seurauksena. Vaurioita todettiin alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteissa. Korkean pohjaveden tason takia rakennuksen perustukset ja kantavat rakenteet ovat joutuneet alttiiksi poikkeavalle kosteusrasitukselle. Yläpohjarakenteen kunto todettiin erityisen heikoksi.
- **Rakennusinventoinnissa** todetaan rakennuksen kunnallishistoriallinen arvo ja merkitykset sekä osana Lampolahden rantojen julkisten ja puolijulkisten arkennusten ryhmää puiston ympärillä että 1960-luvulle tyypillisen konstruktivistisen rakentamisen tyypillisenä edustajana. Rakennuksen säilymisen todetaan olevan puistoa ympäristövään rakennuskannan kerroksellisuuden kannalta suositeltavaa. Kosteusvaurioiden, sisäilmaongelmien sekä rakennuksen mahdollisen korjaamisesta väistämättä kärsivän alkuperäisyyden vuoksi rakennuksen ei katsota olevan niin merkittävä, että se olisi välttämätöntä suojella asemakaavalla.

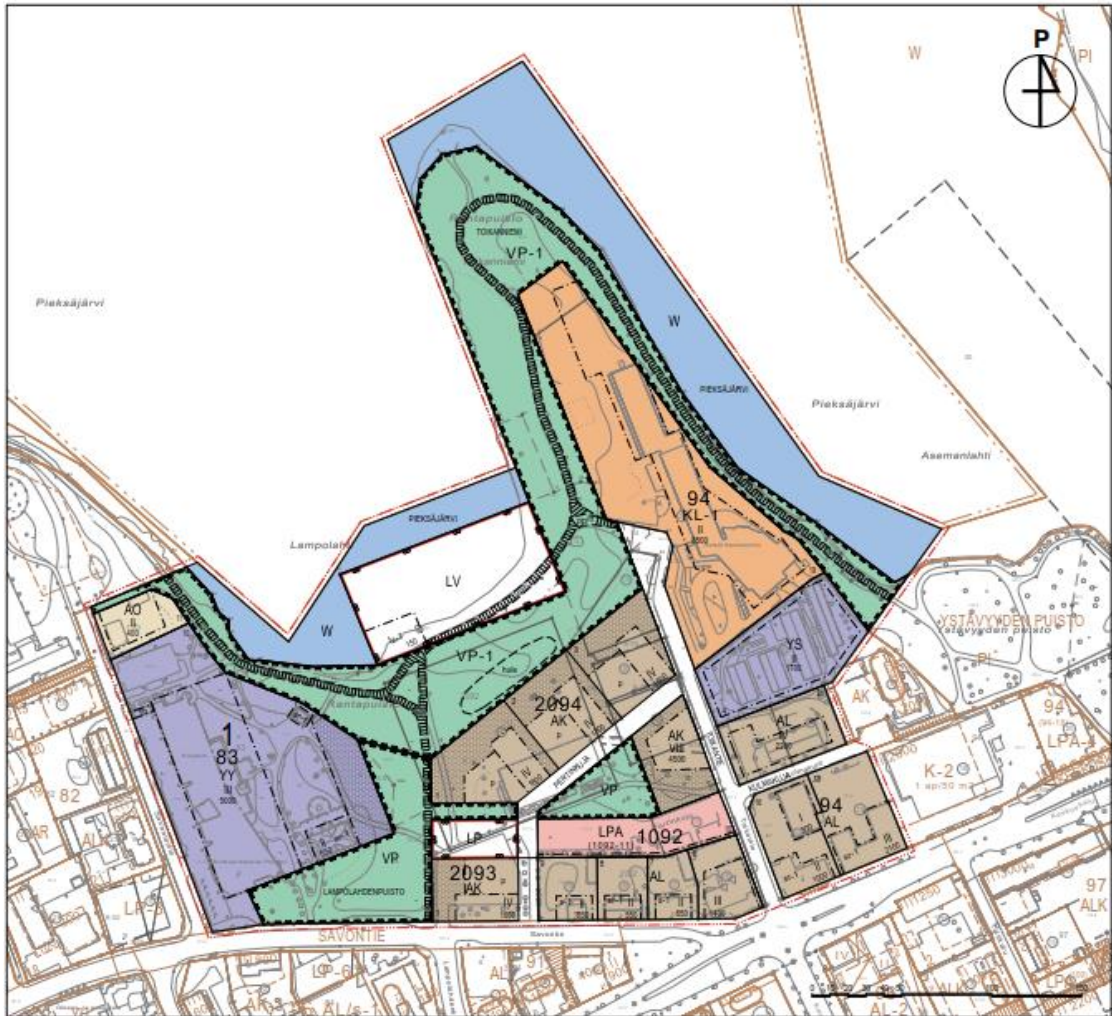
Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE A

Kaavaluonnosvaihtoehdossa A asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092, 2093 ja 2094 sekä katu-, pysäköinti-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta.

Tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueet ja rakennusoikeutta neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon ja yhden uuden kahdeksankerroksisen tornitalon toteuttamiseen.

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan nykyistä asemakaavaa pienemmäksi ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen. Hotellille osoitetaan rakennusalanlaajennus ja jonkin verran lisärakennusoikeutta mahdollista laajennusta varten. Muu alueen rakennuskanta säilyy ennallaan, vaikka kaavamerkintöjä ja -määräyksiä joitakin osin (mm. rakennusalojen rajoja) tarkistetaan.

Pertinkujan linjaus muuttuu: nykyisen kadun sijaan osoitetaan korttelien 2093 ja 2094 sivuitse kulkemaan uusi Savontieltä Toikantielle johtava uusi katuyhteys. Korttelin 1092 pohjoispuolelle osoitetaan korttelin 1092 tontin 11 uuden tornitalon käyttöön varattava pysäköintialue.



Kuva 19. Kaavaluonnos, vaihtoehto A



Kuva 20. Kaavaluonnoksen tashavainnekuva, vaihtoehto A



Kuva 21. Kaavaluonnoksen viistohavainnekuva, vaihtoehto A

Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sisältyvistä rakennuksista aiemminkin asemakaavassa suojellut suojellaan edelleen. Merkinnän Sr-1 määräys kuuluu:

”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.”

Korttelissa 1092 sijaitseville Savontien varren kahdelle muulle vanhalle rakennukselle, joita ei ole aiemmin suojeltu, osoitetaan niin ikään suojeleva merkintä. Merkinnän S-1 määräys kuuluu:

”Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen korjaustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi alkuperäisyyttä ja kohteen kerroksellisuutta kunnioittaen. Rakennuksen korjauksissa huomioidaan sen alkuperäiset tyypilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mikäli rakennus joudutaan korvaamaan uudella, tulee uudisrakentamisen noudattaa muun kadunvarren rakentamisen periaatteita: massoittelu, kattokulma, sijoittelu suhteessa katuun, maantasokerroksen käyttö ja ikkunajaotus huomioiden kuitenkin rakennusajankohta.”

Mitoitus (VE A)

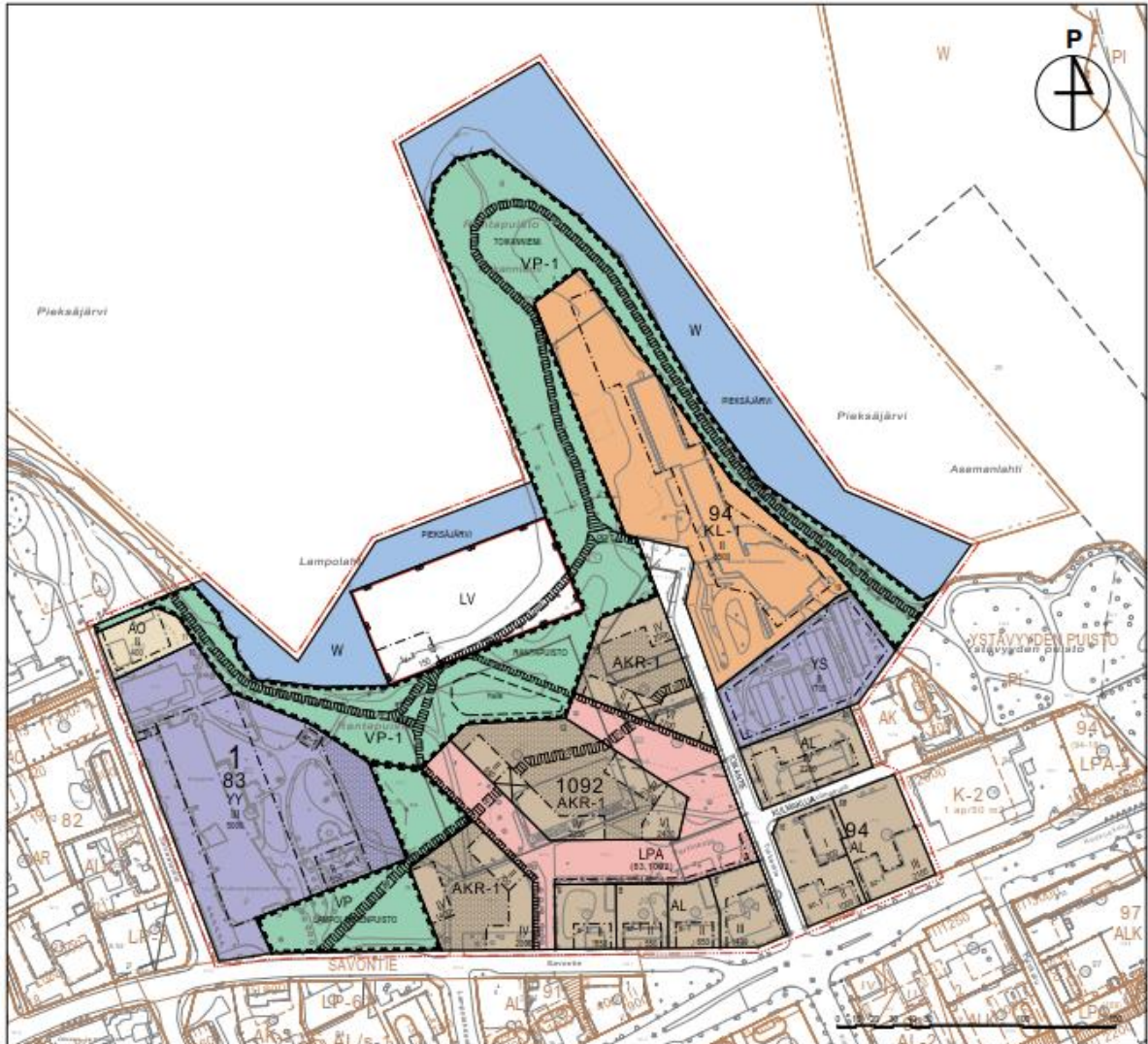
Kaavaluonnosvaihtoehdon A mitoitus on osoitettu seuraavassa taulukossa.

kaavaluonnos VE A	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	tehokkuus e
AL	11018	8850	0,80
AK	10567	10900	1,03
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YS	4221	1700	0,40
YY	13913	5650	0,41
VP	32622	-	-
LPA	2457	-	-
LP	1042	-	-
LV	6124	150	0,02
W	17818	-	-
Katualue	5360	-	-
yht.	118811	36150	0,30

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 270 uutta asukasta.

Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE B

Asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092 sekä ka-
tu-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta.



Kuva 22. Kaavaluonnos, vaihtoehto B

Myös tässä kaavaratkaisussa tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueen keskeisille osille esitetään toteutettavaksi asuinkerrostalovaltaista uutta rakentamista. Korttelien 83, 94 ja 1092 sekä rannan venevalkama-alueen osalta ratkaisu on vaihtoehtoa A vastaava.

Korttelin 1092 tontit 11, 12 ja 13 ovat näiden tonttien sekä korttelin 83 ravintolana toimivan vanhan kaupungintalon yhteiseen käyttöön varatun autopaikkojen korttelialueen (LPA) toisistaan erottamia, puistoon avautuvia asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita (AKR-1). Näille uusille korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 17200 k-m². Kerrosluku vaihtelee kortteleissa kahdesta kuuteen siten, että rakentaminen mataloituu kohti puistoa ja Pieksänjärveä edetessä ja korkeimmista rakennusosista muodostuu samalla ikään kuin tornimaiset kaupunkikuvalliset dominantti-aiheet kortteleiden keskustan ja Toikantien puoleisiin kulmiin.

Uusien kortteleiden poikki kulkee Poleenilta ja Vanhalta kaupungintalolta hotellille johtava jalankulkuyhteys. Pertinkuja poistuu, uusia katualueita ei kaavalla osoiteta.



Kuva 23. Kaavuluonnoksen tasohavainnekuva, vaihtoehto B



Kuva 24. Kaavuluonnoksen viistohavainnekuva, vaihtoehto B

Mitoitus (VE B)

Kaavuluonnosvaihtoehdon B mitoitus on osoitettu seuraavassa taulukossa.

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AL	11018	8850	0,80
AKR	11890	17200	1,45
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YS	4221	1700	0,40
YY	13913	5650	0,41
VP	29100	-	-
LPA	7589	-	-
LV	6124	150	0,02
W	17818	-	-
Katualue	3470	-	-
yht.	118811	42450	0,36

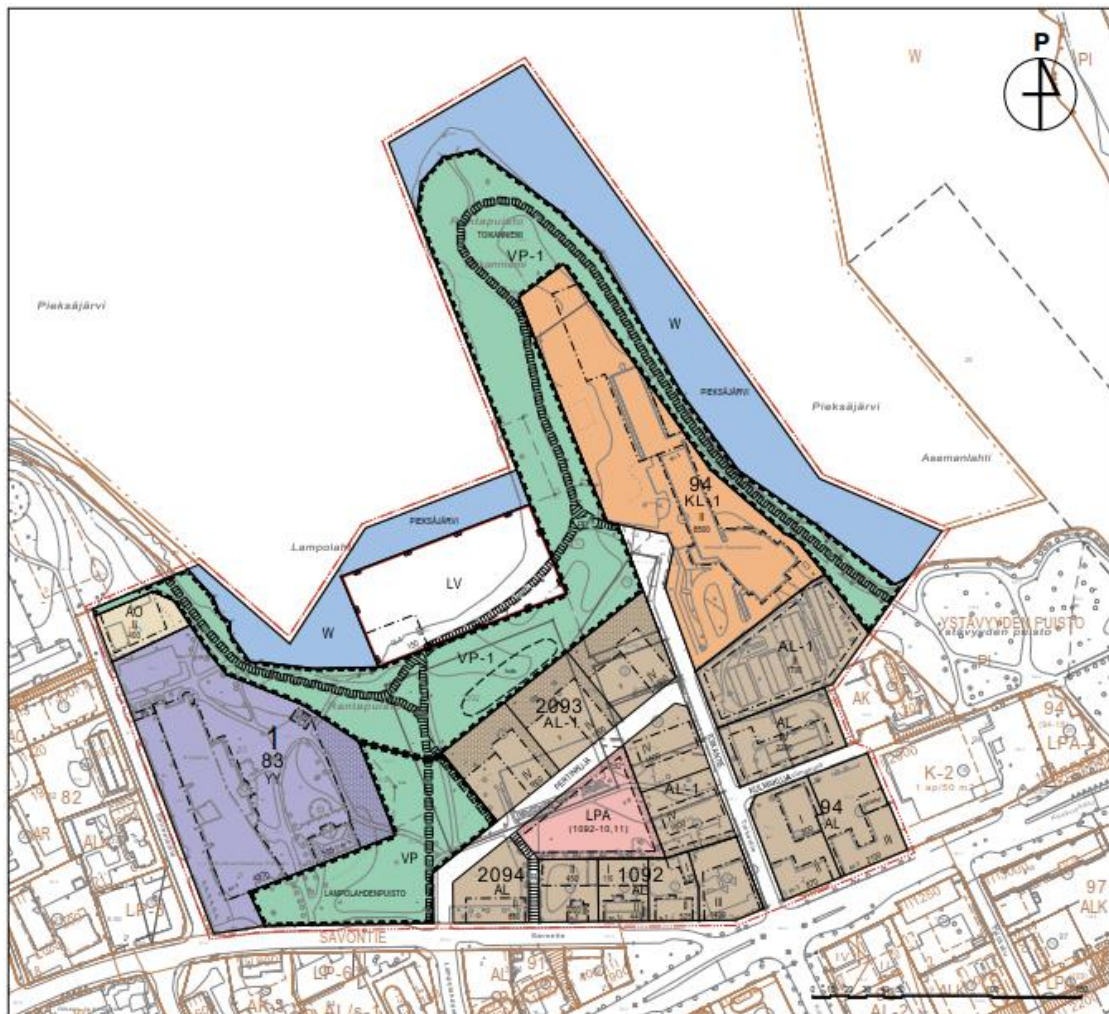
Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 430 uutta asukasta.

4.5.4 Kaavaehdotusluonnos

Saadun palautteen perusteella kaavan jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto A. Pertinkujan linjausta ja rakennusten suojeluun liittyviä merkintöjä ja määräyksiä tarkistettiin ja korkein tornitalo korvattiin kahdella Toikantien varteen sijoittavalla alueen muuta mittakaavaa mukailevalla rakennuksella.

Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti laadittu alustava kaavaehdotusluonnos esiteltiin kaupunginvaltuustolle kaavoitusaiheisessa valtuustoseminaarissa 16.10.2018. Tilaisuuden muistiinpanoissa on kirjattu kaavaa koskien seuraavat esiin nousseet kommentit:

- *Savon Solmun tontille kaavaehdotukseen ei suojelumerkintää / korkeintaan rakennuksen vanhaan osaan kevyt suojelumerkintä. Kiinteistön jatkokehityksestä neuvoteltava nykyisen kiinteistön omistajan kanssa.*
- *Esitetty Pertinkujan linjaus hyvä*
- *Parissa puheenvuorossa esitettiin Pertinkujan pohjoispuolelle osoitettujen tonttien (3 kpl) poistamista.*
- *Useammassa puheenvuorossa esitettiin rakennuksiin lisää kerroksia, esim. Toikantien varteen VI-kerrosta ja Toikantieltä länteen päin kerrosmäärät laskisivat talokohtaisesti esim. VI – V – IV.*
- *Alueen käyttötarkoitukset mahdollisimman laajat, esim AK -> ALP (ikäntyvä väestörakenne)*



Kuva 25. Lautakunnan valmisteluun palauttama kaavaehdotus 1.12.2018

Kaavaehdotusratkaisua työstettiin ja tarkennettiin edelleen saadun ohjauksen mukaisesti. Koska kommentit ovat osin ristiriitaisia joko keskenään tai luonnosvaiheen palautteen kanssa, ei kaikkia toiveita voitu kaavaehdotuksessa toteuttaa. Edelleen työstetty kaavaehdotus (päiväys 1.12.2018) toimitettiin kaupungille nähtäville asetettavaksi marras-joulukuun vaihteessa 2018. Tätä ehdotusta ei kuitenkaan asetettu nähtäville, vaan se palautettiin konsultin valmisteluun.



Kuva 26. Valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen 1.12.2018 tasohavainnekuva



Kuva 27. Valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen 1.12.2018 viistohavainnekuva

4.5.5 Kaavaehdotus (1. ehdotus, 9.5.2019)

Valtuustoseminaarin jälkeen kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

- Korttelin 83 korttelialuetta laajennettiin etelään ja puistoaluetta (VP) pienennettiin vastaavasti siten, että vanhan kaupungintalon kiinteistön (nykyisin ravintola Hospodar) huoltoliikenne mahtuu kulkemaan rakennuksen eteläpuolitse.
- Em. huoltoliikenteelle osoitettiin myös reitti Pertinkujan mutkasta puistoalueen läpi.
- Pertinkujan leveyttä tarkistettiin sen Savontien puoleisesta päästä hieman siten, että etelä-pohjoissuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti liittyy puistosta suoraan katualueeseen eikä enää sen viereen puistoalueella.
- Sataman aluerajausta tarkistettiin pienemmäksi ja mukailemaan rantaviivaa siten, että jalankulun ja pyöräilyn reitit saatiin kokonaisuudessaan puistoalueelle (VP-1).
- Toikantien pohjoispäähän kääntöpaikan yhteyteen lisättiin korttelin 94 tontin 19 (hotelli Savonsolmu) käyttöön varattu autopaikkojen korttelialue (LPA).
- Käyttötarkoituksimerkinnällä KL-1 hotellitoimintaan osoitetun korttelin 94 tontin 19 (hotelli Savonsolmu) rakennusoikeusmerkintöjä tarkistettiin yksiselitteisemmäksi ja selkeämmäksi siten, että suojellulle vanhimmalle rakennusosalle on osoitettu toteutuneen kerrosalan mukainen rakennusoikeus ja uudemman rakennusosan sekä mahdollista rakennuksen laajennusta varten osoitetun alueen rakennusosalalle loput korttelialueen rakennusosalasta. Samassa yhteydessä suojeltavaa rakennusosaa koskeva suojelumerkintä muutettiin merkinnäksi sr-2, jonka määräysteksti on pääosin vastaava kuin aiemman määräyksen sr-1, mutta määräystekstiin on lisätty maininta, että rakennusta saa laajentaa uudisosalalla osoitetun rakennusalan ja -oikeuden puitteissa, ja että suojelu ei estä kohteen energia-, putki-, ilmanvaihto- ja muita rakennusteknisiä korjauksia.
- Korttelissa 1092 Toikantien varteen valmisteluun palautetussa ehdotuksessa 1.12.2018 tuoduista kahdesta rakennusmassasta eteläisempi poistettiin sittenkin ja tilalle osoitettiin LPA-korttelialueen laajennus.
- Pohjoisemman tontin (1092-10) jäätyä katu- ja pysäköintialueiden sylissä yksinäiseksi, sen rakennusmassa palautettiin luonnoksessa A esitetyn tyyppiseksi pistetaloksi, jonka kerrosluvuksi osoitettiin VI ja rakennusoikeudeksi 2400 k-m².
- Korttelin laajentuneen autopaikkojen tontin (1092-11) käyttäjäksi ja toteutuksesta sekä käytönaikaisesta ylläpidosta kustannuksineen vastaaviksi tahoiksi osoitettiin kiinteistön 1092-10 lisäksi kortteli 83.
- Savontien varren nykyisten rakennusten rakennusosalat ja rakennusoikeudet oli jo edelliseen ehdotusversioon tarkistettu päärakennusten osalta toteutuneen mukaisiksi ja piharakennusten rakennusoikeudet sekä poistuvan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vielä toteutumatta olleet rakennusoikeudet osoitettu tonttien takaosiin osoitetuille rakennusaloille. Nyt rakennusaloja ja -oikeuksia tarkistettiin vielä edelleen siten, että kaikilla tonteilla osoitettiin tontin takaosaan erikseen talousrakennuksen rakennusala ja sille rakennusoikeutta toteutuneen piharakennuksen mukaisesti (kiinteistöt 1092-7 ja -9) tai tontilla vielä toteutumatta olevan rakennusoikeuden verran (kiinteistö 1092-8). Kiinteistön 1092-7 kerrosluku muutettiin II:sta IIu^{1/2}:een ja rakennusoikeutta lisättiin vastaavasti, jotta mahdollistetaan nykyisen rakennuksen ullakkokerroksen ottaminen asuinkäyttöön. Kiinteistön 1092-9 kohdalla osoitettiin tontin takaosaan talousrakennuksen lisäksi myös toinen, suurempi rakennusala, jolle nyt osoitettiin korttelin pääkäyttötarkoituksen (AL) mukaisen uudisrakennuksen toteuttamista varten kaikki tontilla vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus sekä kerrosluvun IIu^{1/2} mukaisesti siihen vielä (kiinteistön 1092-7 kerrosalatarkistusta vastaavasti) tuoma rakennusoikeuden lisäys.
- Savontien varren uuden korttelialueen, korttelin 2094, käyttötarkoitus muutettiin asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL) korttelin 83 käyttöön varatuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Näin muodostunut kaavaehdotus, jonka periaatteet, rakenne, määräyssidältö ja mitoitus olivat kutakuinkin samat kuin tämän asiakirjan luvussa 5 kuvatun kaavaehdotusratkaisun, asetettiin julkisesti nähtäville.

Nähtävilläoloaikana saadun palautteen ja kaupunginhallituksen antaman poliittisen ohjauksen perusteella kaavaehdotusta muutettiin ja tarkistettiin edelleen seuraavasti:

- Hotelli Savonsolmun tontille lisättiin rasitemerkintöinä tiedot tontilla olemassa olevasta muuntamosta ja muuntamolle johtavasta johtolinjasta.
- Hotellin rakennussuojelumääräys poistettiin, ja koska samalla poistui tarve osoittaa uuden ja vanhan rakennusosan rakennusoikeudet erikseen, poistettiin myös rakennusosien välinen rakennusalan raja ja palautettiin rakennusoikeuden esitystapa yhdeksi rakennusoikeusluvuksi koko korttelialuetta koskevien merkintöjen yhteyteen.
- Edelleen poistettiin rakennussuojelua koskevat määräykset ja merkinnät myös Savontien varresta korttelin 1092 tonteilta 7 ja 9. Koska suojelun poistuessa poistuivat näiden tonttien osalla myös tarve osoittaa rakennusoikeudet suojeltavien rakennusten osalta toteutuneen mukaisina ja toistaalta tarve kompensoida suojelusta omistajalle aiheutuvaa mahdollista haittaa ullakkokerroksien lisärakennusoikeudella, palautettiin kaavan kerrosluvut ja rakennusoikeudet tonteilla samalla poistuvan kaavan tai toteutuneen tilanteen mukaisiksi sen mukaan, kumpi ratkaisu oli kiinteistön omistajan edun mukainen.
- Saman korttelin LPA-alueen länsikulmasta lohkaistiin pieni aluevaraus muuntamoa varten (EV). Muuntamon näkyvän sijainnin kaupunkikuvallisten vaikutusten hallitsemiseksi LPA-alueen etelä- ja pohjoisreunoille sekä viereisen korttelialueen 2094 muodostavan LPA-alueen itäreunalle osoitettiin samalla istutettavaksi tai säilytettäväksi puurivit. Korttelin 2094 puurivi ja korttelin 1092 eteläinen puurivi tonttien 8 ja 9 pohjoispuolella ovat nykyisiä, jo paikalla olemassa olevia puurivejä.
- Kaavan havainnekuvaan sekä mitoituslaskelmiin ja asemakaavan seurantalomakkeeseen tehtiin vastaavat tarkistukset.
- Kaavan selostukseen on lisätty ensimmäisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen kuvaukset, nämä muutostiedot sekä tehty ELY:n palautteessa edellytetyt tarkennukset.

Näin muutettu uusi kaavaehdotusratkaisu (2. ehdotus, 8.10.2019) on kuvattu tarkemmin selostuksen seuraavassa luvussa.

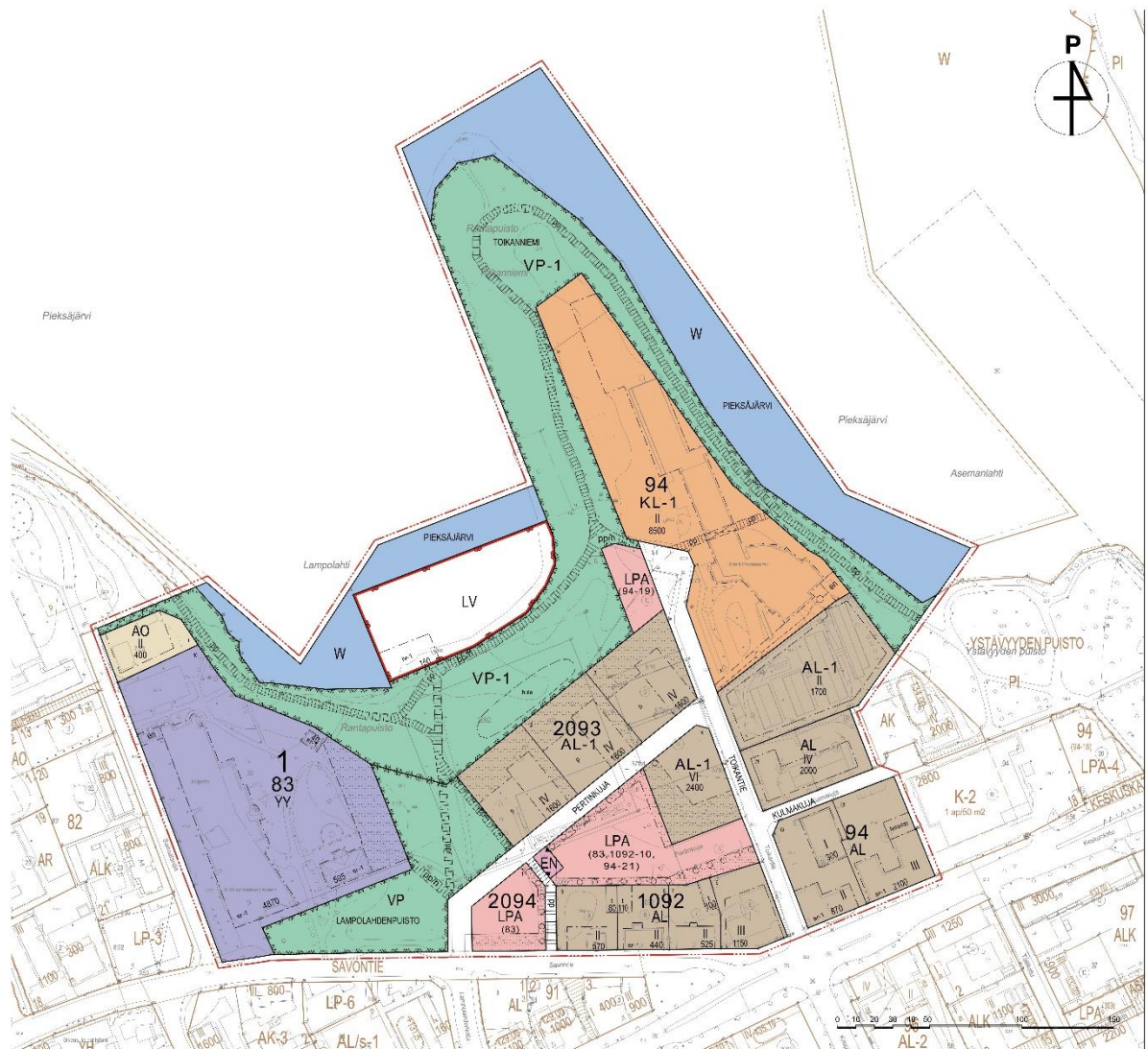
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus, rakenne

Asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092, 2093 ja 2094 sekä katu-, pysäköinti-, venevalkama-, puisto- ja vesialuetta.

Kaava-alueen ytimen muodostava Pertinkujan, Toikantien ja Savontien varsille sijoittuvat asuin- ja liikerakennusten korttelit. Pertinkujan linjausta muutetaan. Savontieltä Pieksänjärven rantaan ulottuva ja Toikanniemen sekä yleensäkin koko kaava-alueen rannat kiertävä puistoalue yhdistää kaava-alueen Pieksänjärven rantojen laajempaan viheralueverkkoon ja ulkoilureitistöön. Puistoalueen länsipuolella kaava-alueen länsireunassa sijaitseva suuri kulttuuritoimintojen korttelialue ja Toikanniemessä kaava-alueen itäreunalla sijaitseva hotelli säilyvät kaavassa nykyisissä toimintatarkoituksissaan ja sijainneillaan.

Kaavaratkaisun perusteluna on kaupungin poliittinen tahtotila vanhan huonokuntoisen ja tyhjilleen jääneen kaupungintalon purkamisesta ja uuden, kaupunkikuvaltaan korkeatasoisen asuin-kerrostalotuotannon, liikerakentamisen sekä palvelurakentamisen toteutumisen mahdollistamisesta sen paikalle.



Kuva 28. Kaavaehdotus (2. ehdotus, 8.10.2019)



Kuva 29. Tasohavainnekuva (2. ehdotus, 8.10.2019)



Kuva 30. Viistohavainnekuva (2. ehdotus, 8.10.2019)

5.2 Tarkempi kuvaus (käyttötarkoitukset, määräykset)

Koko kaava-aluetta koskevat asiat

Kaava-aluetta kokonaisuudessaan koskevat seuraavat yleismääräykset:

”Alueelle toteutettavien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen. Mahdollisten piha- ja talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.

Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsenoitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

- 1 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 85 k-m² majoituspalveluiden tilaa
- 1 ap / 125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap / 6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluvarvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.”

Kortteli 83

Kaava-alueen länsiosassa korttelin 83 kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue säilyy käyttötarkoitukseltaan entisellään (YY), mutta korttelialueen rajausta tarkistetaan hieman voimassa olevasta asemakaavasta: korttelialuetta laajennetaan hieman etelään siten, että vanhan kaupungintalon kiinteistön (jossa nykyisin toimii ravintola Hospodar) huoltoliikenne mahtuu kulkemaan rakennuksen eteläpuolitse. Korttelialueen rakennukset suojellaan asemakaavalla – aiemmin suojeltujen konteiden lisäksi siis myös kulttuurikeskus Poleenin rakennus. Suojelumerkinnän Sr-1 määräys kuuluu:

”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.”

Korttelin 83 pohjoisosaan sijoittuu yksittäinen pientalo, jonka tontin käyttötarkoitus muutetaan aiemmasta omakoti-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueesta (poistuvan kaavan AOR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muilta osin tontilla voimassa olevan kaavan merkinnät ja määräykset (kerrosluku, rakennusala, rakennusoikeus, korttelin numero, tontin numero) siirretään sellaisenaan uuteen kaavaan.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset.

Kortteli 94

Korttelin 94 tontti 19 osoitetaan käyttötarkoituksimerkinnällä KL-1 liikerakennusten korttelialueeksi majoituspalvelurakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa (pienessä määrin) myös liike- ja myymälätilaa. Tontilla sijaitsee hotelli Savonsolmu. Hotellille osoitetaan rakennusalan laajennus sekä jonkin verran lisärakennusoikeutta mahdollista laajennusta varten. Hotellitontin poikki ja raken-

nukseen osoitetun aukon kautta kulkeva sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen kulkuyhteyden merkintä osoitetaan myös uuteen kaavaan, sillä yhteys on toteutunut ja olemassa. Hotellin pysäköintiä varten varataan autopaikkojen korttelialue Toikantien pohjoispäähän korttelin 2093 pohjoisreunaan.

Aiemmin sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) osoitetun tontin 94-4 käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi (AL-1). AL-1 -merkinnän osoittamilla korttelialueilla kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina. Tontin pysäköinti hoidetaan omalla tontilla.

Tämän tontin eteläpuolella yhdistetään tontit 94-10 ja 94-11 yhdeksi uudeksi tontiksi 94-21, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan tällä asemakaavalla pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Uudelle tontille myönnetään rakennusoikeutta 2000 k-m² ja kerrosaluku nostetaan alueen muiden uusien asuin- ja liikerakennusten tavoin neljään (IV). Pysäköinti tapahtuu osin omalla tontilla, osin korttelin 1092 LPA-alueella.

Tonteilla 94-13 ja 94-16 suojellaan Keskustien varressa sijaitsevat tonttien päärakennukset. Tontilla 94-13 huomioidaan aiemmin toteutettu ravintolan terassi osoittamalla myös kaavassa omalla aluerajausmerkinnällä sille varattu tontin osa. Tontin 94-16 takaosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus jo toteutuneen yksikerroksisen rakennuksen mukaisesti.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset. Niiden tonttien osalta, joiden autopaikkoja varten ei erikseen ole korvamerkattu kaavassa LPA-alueita, tapahtuu pysäköinti kokonaisuudessaan omilla tonteilla.

Kortteli 1092

Korttelin 1092 tontille 3 osoitetaan rakennusala ja -oikeus aiemman kaavan mukaisesti. Korttelin eteläreunan muilla, Savontien varressa sijaitsevilla tonteilla yksi kolmesta katu- ja kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi ja arvokkaaksi todetusta rakennuksesta suojellaan. Suojeltavan rakennuksen (1092-8) kerrosaluku (II), rakennusala ja -oikeus (440) on osoitettu toteutuneen rakennuksen mukaisena. Lisäksi tontille saa toteuttaa 110 k-m² laajuisen piharakennuksen, jolloin rakennusoikeutta on tontilla yhteensä saman verran kuin poistuvassa kaavassa, 550 k-m². Suojelumerkintänä on sr-1, jonka määräys kuuluu:

”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.”

Piha-alueille osoitetaan kaavassa rakennusalat ja -oikeudet talousrakennuksille. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia ja selkeästi tontin pääkäyttötarkoitukselle alisteisessa käytössä. Päärakennusten kerrosaluku on II. Rakennusoikeutta tonteille osoitetaan pää- ja piharakennuksille yhteensä seuraavasti: tontilla 1092-7 625 k-m² ja tontilla 1092-9 650 k-m².

Korttelin pohjoisosaan Toikantien ja Pertinkujan kulmaukseen osoitetaan AL-1 korttelialue (tontti 1092-10) uutta asuin- ja liikerakennusta varten. Alueen sydämen muodostavan ja myös Savontien näkymäpäättäneä toimivan korttelialueen kerrosalukuksi osoitetaan alueen muista rakennuksista poiketen VI ja rakennusoikeudeksi 2400 k-m².

Korttelin 1092 keskiosat (tontti 1092-11) osoitetaan LPA-käyttötarkoituksella autopaikkojen korttelialueeksi, joka on varattu korttelin 83 (kulttuuri- ja ravintolatoiminnot), korttelin 1092 tontin 10 (korttelin pohjoisosan uusi asuintalo) sekä korttelin 94 tontin 21 (Toikantien ja Kulmakujan kulmauksen asuin- ja liikerakennusten tontin uudet talot) käyttöön. Autopaikkojen korttelialueen reunoille osoitetaan istutettavat alueen osat ja pohjois- ja eteläreunoille lisäksi istutettavat tai säilytettävät puurivit.

Autopaikkojen korttelialueen länsipuolelle osoitetaan aluevaraus ja EV-käyttötarkoituksimerkintä aluetta palvelevaa uutta muuntamaa varten.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset. Myös tässä korttelissa niiden tonttien osalta, joiden autopaikkoja varten ei erikseen ole korvamerkattu kaavassa LPA-alueita, tapahtuu pysäköinti omilla tonteilla.

Kortteli 2093

Tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueelle osoitetaan kortteliin 2093 asuin- sekä liikerakennusten korttelialue (AL-1) ja kortteliin tontit ja rakennusoikeutta kolmen uuden nelikerroksisen rakennuksen toteuttamiseen (kerrosaluku IV, rakennusoikeus 1600 k-m² kutakin taloa kohden). Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.

Tässä korttelissa pysäköinti tapahtuu omilla tonteilla, pysäköinnille varatut tontin osat on osoitettu aluevarauksena kirjaintunnuksella "p". Toikantien pohjoisosaan korttelin 2093 yhteyteen osoitetaan LPA-alue korttelin 94 tontin 19 (hotelli Savonsolmu) käyttöön.

Korttelin toteutusta ja toimintoja varten varattavien pysäköintialueiden mitoitusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset.

Kortteli 2094

Savontien varteen korttelin 1092 länsipuolelle muodostuu jalankulku- ja pyöräilyreitit tästä korttelista omaksi korttelikseen erottamana korttelin 2094 autopaikkojen korttelialue (LPA), joka osoitetaan kokonaisuudessaan korttelin 83 käyttöön. Korttelin itäreunaan osoitetaan säilytettävä puurivi. Korttelin toteutusta koskevat edellä kuvatut yleismääräykset.

Venevalkama, puisto ja katualueet

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan sekä nykyistä (tämän kaavan hyväksytyksi tullessa poistuvaa) asemakaavaa että kaavan luonnosvaiheessa esitettyä aluerajausta pienemmäksi ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen. Pienvenesataman tai venevalkaman huoltoajo mahdollistetaan Toikantieltä puistoalueen kautta (puistoalueen kulkureitille osoitettu huoltoajon salliva merkintä pp/h).

Pertinkujan linjaus muuttuu: nykyisen kadun sijaan osoitetaan laajenevan korttelin 1092 sekä uusien korttelien 2093 ja 2094 sivuitse kulkemaan uusi Savontieltä Toikantielle johtava katuyhteys. Vanha katualue liittyy korttelin 1092 tontin 11 muodostavaan uuteen laajaan autopaikkojen korttelialueeseen (ks. kortteli 1092).

Korttelin 1092 länsireunaan osoitetaan Savontieltä Pertinkujalle johtava jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolta reitti Pertinkujan pohjoispuolella jatkuu edelleen puistoalueille ja järven rantaan.

Lampolahden ja Toikanniemen ranta-alueet sekä kortteleiden 83 ja 2093 välinen alue Pieksänkärven rannasta etelään aina Savontielle asti osoitetaan kaavassa puistoalueeksi (VP, VP-1) kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen.

Alueella on tunnistettu erityisesti huomioitavia luontoarvoja. Merkinnällä VP-1 osoitettuja alueita koskee siksi seuraava määräysteksti:

"Alueen puustoa rannan läheisyydessä tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet ja lepakoiden elinympäristön kannalta riittävä puusto turvataan."

Myös venevalkama, puisto- ja katualueiden toteutusta koskevat osaltaan edellä kuvatut yleismääräykset.

5.3 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	tehokkuus e
AL	6522	4800	0,74
ALH	11676	8000	0,69
AK	4107	2000	0,49
AOR	1158	400	0,35
K	2257	2100	0,93
TP	2234	1400	0,63
Y	10000	6000	0,60
YS	4221	1700	0,40
YY	13913	5650	0,41
P, PI (puisto)	23931	-	-
LV	8547	-	-
LP	6376	-	-
W	19857	-	-
Katualue	4012	-	-
yht.	118811	32050	0,27

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	tehokkuus e
AL	23988	17145	0,71
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YY	14349	5505	0,38
VP	31596	-	-
LPA	6262	-	-
LV	5016	150	0,03
EV	139	-	-
W	17818	-	-
Katualue	5973	-	-
yht.	118811	31700	0,27

Asemakaavalla suojellaan kuusi rakennusta, joista kaksi on ollut jo ennestään asemakaavalla suojeltuja. Suojeltavien kohteiden yhteenlaskettu kerrosala on 8915 k-m².

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 210 uutta asukasta, mikäli AL-korttelialueiden rakennukset toteutuvat kokonaan tai lähes kokonaan asuinrakennuksina.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu ei toteutuessaan varsinaisesti muuta Pieksämäen ydinkeskustan yhdyskuntarakennetta, sillä alue on ennestään rakentunutta keskusta-alueita ja rakennusoikeuskin pysyy kaavassa lähes entisellään. Kaava mahdollistaa kuitenkin sekä kaupunkikuvan että toimintojen kehittämisen Savotien ja Pieksäjärven välisellä alueella kaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Uutta rakentamista sijoittuu kaupungin parhaalle paikalle erinomaisten maisemien, palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle. Ranta-alueet ulkoilu- ja virkistysreitteineen säilyvät julkisena viheralueena kaikkien kuntalaisten käytössä.

Rakentamisen sijoittamisessa ja mittakaavassa on otettu huomioon uuden rakentamisen sovituminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön ja arvokkaaseen rakennusperintöön. Rakennusten sijainnit osoittavien rakennusalarajausten ja toteutuvia volyymejä rajaavien rakennusoikeuksien määrän ja suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi on kaavan yleismääräyksissä annettu yleispiirteisiä määräyksiä rakennusten kaupunkikuvallista tai arkkitehtonista laatua koskien: rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikonaisuuden muodostumiseen. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen, Poleeni sekä

yksi Savontien ja kaksi Keskusten varressa sijaitsevista rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetuista rakennuksista suojellaan.

Näkymä Lampolahdenkadun pohjoispäästä Rantapuistoon säilyy. Alueen sisäiset ja ydinkeskustan suuntaan johtavat kevyen liikenteen yhteydet toteutuvat Toikantien ja Lampolahdenkadun sekä korttelien 2094 ja 1092 välisen uuden jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta.

5.5 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tiivistyvän ja toiminnoiltaan monipuolisen keskusta-alueen tavoitetta mahdollistamalla uusien asukkaiden sijoittumisen toiminnallisesti ja saavutettavuuden kannalta hyvin keskeiselle sijainnille Pieksämäen yhdyskuntarakenteessa. Pienimittakaavainen liiketilojenkin mahdollistaminen asuin- ja liikerakentamisen tonteilla, hotellin uudistamisen ja laajentamisen mahdollistaminen hotellitontille osoitetulla lisärakennusoikeudella ja rannan kehittäminen venevalkaman ja sen yhteyteen osoitetun kahvilapaviljongin rakennusoikeuden myötä toteuttaa tavoitetta alueen kehittämistä palveluiltaan monipuoliseksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Kaupunkikuvan laadukkuuden tavoitteen toteutuminen todennetaan tarkammassa rakennussuunnittelussa, mutta kaavan yleismääräyksillä ohjataan myös tähän tavoitteeseen.

Rannassa kulkeva ekologisenä yhteytenäkin toimiva virkistys- ja ulkoilureitti on suoraan yleiskaavan mukainen. Kauppatorilta Toikantietä pitkin rantaan osoitettu tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräily- ja kevyen liikenteen reitti mahdollistuu, mutta tarkemmat kehittämistoimet toteutuvat toki tarkemmin katutilojen tarkemman suunnittelun ja jäsentelyn yhteydessä.

Suunnittelualueen eteläosa on osa Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu viisi suojeltavaksi rakennukseksi esitettyä kohdetta, jotka kaikki tällä asemakaavalla suojellaan.

5.6 Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Luonnoksen mukainen ratkaisu tuo toteutuessaan pari sataa uutta asukasta aiemmin vain julkisessa käytössä (kaupungintalo, pysäköinti) olleelle Pertinkujan alueelle tarjoten siten asumisen mahdollisuuksia erinomaisella sijainnilla kaupungin keskustan palveluiden ja parhaiden liikenneyhteyksien äärellä.

Ranta-alueiden säilyessä viheralueina ja virkistyskäytössä jää kaavamuutoksen vaikutus lähiympäristön asukkaiden elinoloihin pieneksi. Laajojen pysäköintialueiden toteutuminen on kuitenkin vaarassa avata alueen keskiosiin liiankin avaria, kaupunkikuvaltaan kolikkoja ja mahdollisesti pienilmastoiltaan tuulisiksi muodostuvia alueita, ellei sekä tonteille sijoittuvan pysäköinnin että LPA-korttelialueiden toteutuksessa huolellisesti noudateta ohjeistusta alueiden rajaamisesta puuistuksiin.

5.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Toteutusaikana purku- ja rakennustöistä aiheutuu maansiirtoja, joilla on osaltaan vaikutusta maaperään, sekä liikennettä, jolla on vaikutusta pienhiukkas- ja hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmaan ja ilmastoon. Hulevesien hallinnalla voidaan ehkäistä rakentamisesta johtuvat vaikutukset vesistöön.

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen ja liiketoiminnan kaupungin keskeisimmällä paikalla, jossa palvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen ja josta on edelleen hyvät joukkoliikennedytydet niin kaupungin sisällä kuin muihin kaupunkeihin. Samoin yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisen tarve on yhdyskuntarakennetta tiivistävässä rakentamisessa vähäisempää kuin neitseellisille alueille sijoittuvassa uudisrakentamisessa. Sekä rakentamisen että käytön aikaisten päästöjen osalta siis ilmastovaikutukset ovat oletettavasti positiivisia varrettuna saman rakentamisen määrän sijoittamiseen toisaalle Pieksämäen alueella.

5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamiselle osoitettava alue laajenee jonkin verran nykytilanteesta, mikä pienentää istutettujen alueiden määrää. Muutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävässä määrin vaikutusta alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Liito-oravien ja lepakoiden kannalta merkittäväksi todetut puustoalueet säilyvät ja Rantapuiston kehittämisen ja hoitotoimien yhteydessä puuston määrää voidaan lisätä myös alueella, jossa kulkuyhteys on nykytilassa todettu katkeavaksi.

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

Yhdyskuntarakenne pysyy tiiveydeltään kutakuinkin entisellään. Asukasmäärän lisääntyminen alueella lisää jonkin verran liikennettä, samoin pienvenevalkaman alueen käyttö veneiden kuljetuksineen, mutta kaupungintalon ja muiden poistuvien tai muuttuvien toimintojen aiemmin alueelle tuomien työpaikkojen poistuminen vastaavasti vähentää alueelle kohdistuvaa ja alueella tapahtuvaa liikennettä, joten kokonaisvaikutuksen voidaan olettaa pysyvän tältä osin varsin entisenlaisena.

Lämmitettävän ja julkisen vesi- ja jätehuollon piirissä olevan kerrosalan määrä pysyy lähes ennallaan, mutta rakentamisen paikat siirtyvät ja käyttötarkoituksen muuttuvat asuinpainotteiseen suuntaan, mikä täytyy osaltaan ottaa huomioon kaupungin infrastruktuurin verkostoja ja palveluja mitoittaessa.

Alueelle toteutuva uusi rakennuskanta tulee olemaan poistuvaa ja säilyvää rakennuskantaa huomattavasti energiatehokkaampaa (vrt. lähes nollaenergiarakentamiseen liittyvät säädökset). Asemakaavan toteutumisen vaikutuksen energian kulutukseen voidaan siis arvioida periaatteessa muodostuvan kulutusta pienentäväksi, ellei sitten ihmisten elintapojen muutos (mm. sähköä kuluttavien laitteiden lisääntyvä käyttö) johdakin puolestaan energiankulutuksen kasvuun. Todennäköisin vaihtoehto pitkällä tähtäimellä on kulutuksen ja päästöjen pieneneminen asteittain EU:n ja valtion asettamien tavoitteiden suuntaisesti.

Rakennusten suuntaamisessa ei ole pyritty erityisesti optimoimaan aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen mahdollisuuksia, mutta kaava mahdollistaa kyllä aurinkopaneelien sijoittamisen rakennusten katoille, julkisivuille ja jossakin määrin jopa pihajalustoille. Asiaa tulee tarkastella yksityiskohtaisemmin rakennusten tarkemman suunnittelun ja rakennusluvituksen yhteydessä.

5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen mittakaava noudattaa pääosaltaan Pieksämäen keskusta-alueen tyypillisen rakentamisen mittakaavaa. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen, kulttuurikeskus Poleeni sekä kolme Savontien ja Keskustien varressa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Uusia kohteita suojellaan kaavalla yhteensä neljä ja ennestään asemakaavalla suojeltujen kohteiden suojelu uudistetaan kahdessa kohteessa. Yhteensä kaavalla osoitetaan siis suojelumerkintä kuudelle rakennukselle.

Kaava mahdollistaa nykyisen kaupungintalon (Pertinkuja 1) purkamisen, ja kaavan toteutuminen myös edellyttää sen purkamista. Tällä hetkellä tyhjillään ja käyttämättömänä oleva rakennus on huonokuntoinen ja kärsii sisäilmaongelmista.

Myös joissakin muissa kortteleissa kaava mahdollistaa rakennuskannan uusiutumisen, mutta ei tällöin kuitenkaan välttämättä edellytä sitä. Suurimmalta osin alueen nykyinen rakennuskanta säilyy ja uudella rakentamisella luodaan sen lisäksi uutta rakennettua ympäristöä, joka sekun muodostaa osansa kulttuuriperintöä ja kaupunkikuvaa.

Kaava mahdollistaa Savontien varteen täydennysrakentamista tontin 1092-9 nykyisen rakennuksen tilalle. Kerrosaluku on rajattu nykytilanteen mukaisesti kahteen, jotta uusi rakentaminen mahdollisimman hyvin sopeutuisi katujakson nykyisten pienimittakaavaisten rakennusten mittakaavaan. Tyyliiltään ja materiaaleiltaan kadun nykyiset rakennukset ovat vaihtelevia, eikä uudelle

rakentamisellekaan siten ole asetettu kaavassa erityisiä materiaali-, julkisivuväri- tms. vaatimuksia, mutta rakentamisen sovittamisessa suojeltujen vanhojen rakennusten tuntumaan on silti noudatettava erityistä varovaisuutta ja tyyliä, ja uudisrakentamisen on Savontien varressa oltava arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja hillittyä.

5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittämiseen

Keskustan asukasmäärän lisääntyminen tuo keskustaan uusia palveluiden käyttäjiä ja vahvistaa siten alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksia. Hyvä sijainti ja laadukas rakentaminen voi houkuttaa alueelle sijoittumaan myös kokonaan uusia veronmaksajia tai yrityksiä.

Tontin 94-4 käyttötarkoituksen muuttuminen julkisen palvelun painotuksen ilmaisevasta käytöstä YS pääosin yksityistä toimintaa tarkoittavaan asuin- ja liikekäyttöön (AL-1) rajaa laitostyyppisen asuinpalvelun pois korttelialueen käyttömahdollisuuksista ja mahdollistaa samalla alueen toimintojen siirron julkiselta vastuulta (kaupunki) yksityiselle (yksityiset palvelutuottajat, yksityisomisteinen asuminen). Samoin tontin 94-21 käyttötarkoituksen muuttuminen vähentää alueelta työpaikkoja, ellei uusiinkin rakennuksiin sijoitu liike- ja yrityselämän tiloja.

Alueen asukasmäärän lisääntyminen ja kaupunkikuvan kohentuminen sekä mahdollisesti asuin- ja liikerakennusten korttelialueille sijoittuvat pienimittakaavaiset uudet palvelut tukevat alueella jo sijaitsevien kulttuuri-, ravintola- ja hotellipalvelujen olemassaoloa. Myös hotellille osoitettu laajennusmahdollisuus tukee osaltaan elinkeinoelämän toimivuutta ja kilpailukykyä.

5.6.7 Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu kaavoituksen yhteydessä erillistä kustannusarviota tai kaavataulouden tarkastelua investointi- ja tulolaskelmineen. Taloudellisia vaikutuksia voidaan kuitenkin arvioida seuraavasti periaatetasolla: kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja, mutta joutuu vastaavasti kustantamaan alueen uuden kadun yms. infrastruktuurin toteuttamisen. Rakennusten suunnittelu ja toteuttaminen tuo hetkellisesti sekä suoraan että välillisesti työllisyyttä, josta valtaosa todennäköisesti kohdistuu kaupungin omiin asukkaisiin. Hotellin kunnostaminen entistävällä tavalla ja laajentaminen lisää todennäköisesti sen tunnettuutta ja houkuttelevuutta ja tuo sitä kautta myös muutamia pysyviä uusia työpaikkoja.





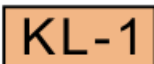
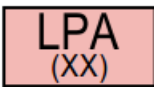




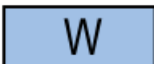








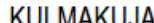
Kaavan toteutumisesta aiheutuvat menot tulevat olemaan suorina (esim. investoinnit katualueen rakentamiseen), mutta tulot tonttien myynnistä tai vuokraamisesta saatavia tuloja lukuun ottamatta vain välillisiä (esim. kehittyvän kaupunkikuvan tai parantuvien palveluiden kautta kasvuun saatavan matkailijavirran kaupunkiin jättämät tuotot, joista osia välittyy kaupungille palvelumaksuina ja verotuloina).

Alueen asukkaiden arvioidaan tuovan kaupunkiin lisää verotuloja vain siinä tapauksessa, että asukkaiden joukossa on muilta paikkakunnilta Pieksämäelle muuttavaa väestöä. Todennäköisintä on kuitenkin, että valtaosa muuttajista on jo ennestään kaupungin asukkaita.

Kaava-alueelle sijoittuva pysäköinti on osoitettu pääosaltaan yksityisten tahojen kustantamille ja ylläpitämille autopaikkojen korttelialueille, joista vain korttelin 83 osalta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Katu- ja puistoalueiden osalta rakentamisen ja ylläpidon vastuu on kuitenkin kaupungilla. Kustannuksen suuruus tulee riippumaan voimakkaasti em. alueiden toteutussuunniteluissa valittavista ratkaisuista ja materiaaleista, eikä senkään suuruutta sellaisenaan ja ilman tarkempia suunnitelmia ja laskelmia pystytä tarkemmin arvioimaan.

5.7 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavaan liittyvät seuraavat merkinnät ja määräykset:

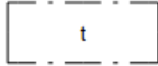
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuinitilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten. Alueelle saadaan sijoittaa myös liike- ja myymälätilaa.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit tai niiden tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.
	Puisto.
	Puisto. Alueen puustoa rannan läheisyydessä tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet ja lepakoiden elinympäristön kannalta riittävä puusto turvataan.
	Venevalkama.
	Energiahuollon alue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

IV

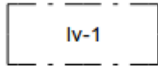
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



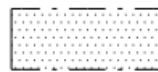
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



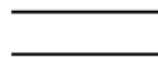
Alueen osa, jolle saa rakentaa alueen virkistys- tai ravintolapalveluita tai venesataman toimintaa palvelevan pienialaisen rakennuksen tai rakennelman. Rakentaminen tulee sopeuttaa ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan maisemaan ja miljööseen.



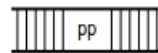
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



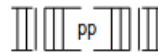
Istutettava alueen osa.



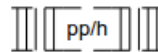
Katu.



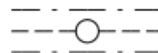
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



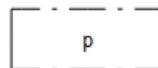
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



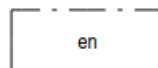
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto on sallittu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



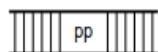
Pysäköimispaikka.



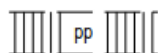
Energiahuollolle varattu alueen osa.



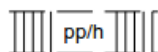
Säilytettävä tai istutettava puurivi.



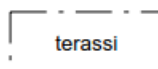
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



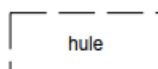
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



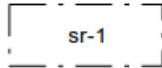
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto on sallittu.



Ravintolan kevytrakenteista terassia varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle toteutettavien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan että materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikonaisuuden muodostumiseen. Mahdollisten piha- ja talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Alueella tulee maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.

Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap/85 k-m² majoituspalveluiden tilaa
- 1 ap/125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap/6 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

5.8 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.

Kaava-alueen kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että Pertinkujan varten osoitettu kolmen uuden rakennuksen ryhmä toteutuu niin ajallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin mahdollisimman yhtenäisenä. Mikäli tontteja ei rakenneta samojen piirustusten mukaisena kolmen identtisen rakennuksen ryhmänä, tulee kaupungin tontinluovutusehdoin ja muun ohjauksen keinoin varmistaa toteutuvien rakennusten mittakaavan, massoittelun ja kaupunkikuvallisen ilmeen yhdenmukaisuus.