



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

PERTINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus (ehdotusvaihe)

Päivämäärä
1.12.2018

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät
KV XX.XX.2018 § xx
KH XX.XX.2018 § xx

Tarkastus **3.12.2018**
Hyväksyntä **3.12.2018**
Laatija **Petteri Laamanen, Kirsikka Siik**
Tarkastaja **Tanja Konstari**
Hyväksyjä **Pekka Häkkinen**
Kuvaus **Asemakaavaselostus**

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Tarkoitus ja tavoitteet	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3	Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus	5
2.4	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	16
3.2.3	Asemakaava	17
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	18
3.3	Rakennusjärjestys	18
3.4	Rakennuskielto	18
3.5	Pohjakartta	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	20
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet	21
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	21
4.5.1	Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu	21
4.5.2	Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla	21
4.5.3	Kaavaluonnosvaihtoehdot	23
4.5.4	Kaavaehdotus	28
5.	Asemakaavan kuvaus	29
5.1	Yleiskuvaus, rakenne	29
5.2	Mitoitus	32
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.4	Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energia- talouteen sekä liikenteeseen	33
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennet- tuun ympäristöön	33
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittymiseen	34
5.4.7	Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen	34
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	34
5.6	Nimistö	37
6.	Kaavan toteuttaminen	37

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:	___.__.2018 (kaupunginhallitus) ___.__.2018 (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 liikennemeluselvitys (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 kaavassa turvataan aikaisemmin suojeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkitaan muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot.

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

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Pieksämäen kaupunki on tehnyt 17.5.2016 aloitteen suunnittelualueen asemakaavojen muuttamisesta. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutostyön 25.5.2016 (§ 35).

Kaavahankkeen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilleasettamisen yhteydessä.

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.

Pertinkujan linjaus muuttuu: nykyisen kadun sijaan osoitetaan korttelien 2093 ja 2094 sivuitse kulkemaan uusi Savontieltä Toikantielle johtava uusi katuyhteys.

Tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueelle osoitetaan asuin- sekä liikerakennusten korttelialueet ja näille rakennusoikeutta yhteensä viiden uuden nelikerroksisen, kahden kaksikerroksisen ja yhden (nykyisen rakennuksen piha-alueen takaosaan sijoittuvan) yksikerroksisen rakennuksen toteuttamiseen.

Hotellille osoitetaan rakennusalan laajennus ja lisärakennusoikeutta mahdollista laajennusta varten. Nykyisen hotellirakennuksen vanhin rakennusosa suojellaan.

Myös kulttuurikeskus Poleenin rakennus suojellaan asemakaavalla. Näiden lisäksi myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kuulttuuriympäristöön sisältyvistä rakennuksista kaikki aiemminkin asemakaavassa suojellut suojellaan edelleen. Korttelissa 1092 sijaitseville Savontien varren kahdelle vanhalle rakennukselle, joita ei ole aiemmin suojeltu, osoitetaan nyt suojeleva merkintä s-1. Myös alueen muu nykyinen rakennuskanta säilyy ennallaan, vaikka kaavamerkintöjä ja -määräyksiä joiltakin osin (mm. rakennusalojen rajoja) tarkistetaan. Aiemmin sosiaalitoimintapalvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) osoitetun tontin 94-4 käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi (AL-1). Tontilla 94-13 huomioidaan jo toteutettu ravintolan terassi osoittamalla myös kaavassa omalla aluerajausmerkinnällä sille varattu tontin osa.

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen.

Kortteliin 1092 osoitetaan korttelin 1092 tonttien 10 ja 11 käyttöön varattava pysäköintialue. Muilla tonteilla pysäköinti sijoittuu tonteille. Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsennitävä 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.

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.

Kaavan mitoitus tiedot on annettu seuraavassa taulukossa:

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
AL	26545	19270	0,73
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YY	13913	5505	0,40
VP	31798	-	-
LPA	3019	-	-
LV	6124	150	0,02
W	17818	-	-
Katualue	5925	-	-
yht.	118811	33825	0,28

Asemakaavalla suojeltavien rakennusten lukumäärä on 9, joista neljällä ei aiemmin ole ollut kaavassa suojelumerkintää. Suojeltavien kohteiden yhteenlaskettu kerrosala on 13778 k-m².

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 230 uutta asukasta.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan 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 Sairaalan tien, 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 tun-

tumaan, 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.

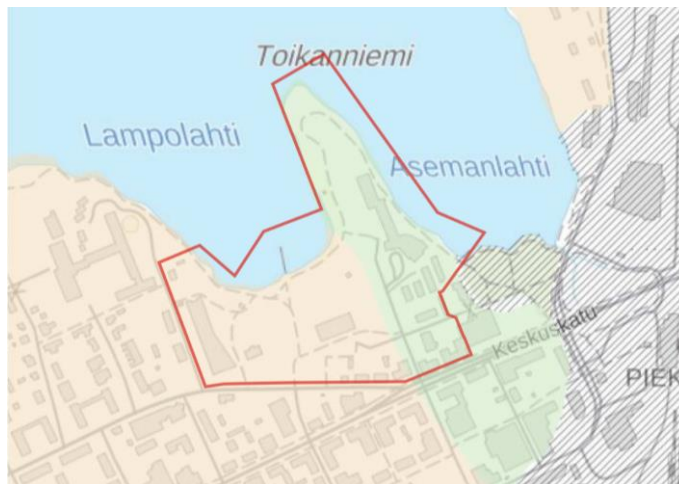
Keskuskadun pohjoisreuna rakennuksineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Katulinja edustaa niin arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti kuin maisemalliselta mittakaavaltaan yhtenäistä sotien jälkeistä kaupunkisuunnittelua ja liikerakentamista.

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin tasaista ja kauttaaltaan loivasti Pieksänjärven 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)

Kalliomaa, maaperite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
Rapakallio (RpKa)
Rakka (RaKa)
Lohkareita (Lo)
Kiviä (Ki)
Hiekkamoreeni (Mn), Soramoreeni (SrMn)
Hienoainesmoreeni (HMr)
Sora (Sr)
Hiekka (Hk)
liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk)
karkea Hieta (KHt)
liejuinen Hieta (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt)
hieno Hieta (HHt)
liejuinen hieno Hieta, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt)
Hiesu (Hs)
Liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs)
Savi (Sa)
Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa)
Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
Rahkaturve (St)
Saraturve (Ct)
Turvetuotantoalue (Tu)
Täytemaa (Ta)
Kartoittamaton (0)
Vesi (Ve)

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 tärkeinä 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 Pieksän-järven kautta Rautalammin reitille Kymijärven vesistöön. Pieksänjärven vedenpintaa laskettiin 1950-luvulla, jolloin Keskuskadun tuntumaan yltänyt rantaviiva vetäytyi kauemmas. Suunnittelu-alueen kohdalla rantaviiva on vetäytynyt useita metrejä. Nykypäivänä järven vedenpinnan kor-keus on noin 119 mpy. Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella. Kaavatyötä varten alueen hulevesisistä on laadittu selvitys (liite 6), jossa on annettu suosituksia vesien käsit-telylle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

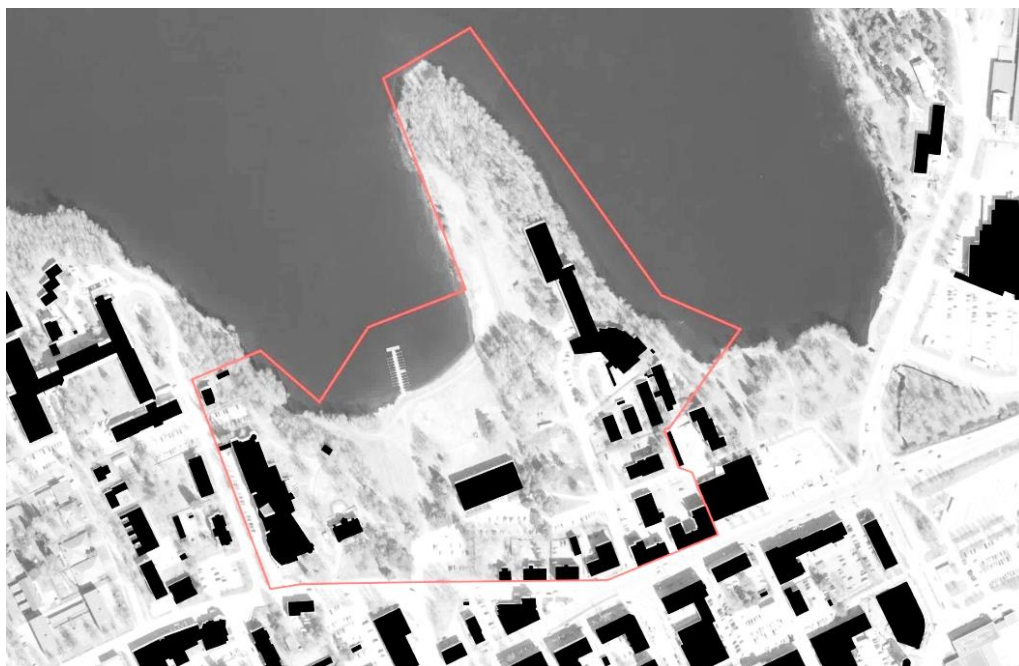
Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen kerroksellinen ja monelta osin monimuotoinen rakennuskanta koostuu usei-den vuosikymmenten aikana rakentuneista rakennuksista.

Kaupunkikuvaltaan suunnittelualue voidaan todeta kaksijakoiseksi. Alueen eteläreuna Keskuska-dun 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 vas- ta, 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. Kuvassa suunnittelualueen rakennuksia tai rakennusryhmiä kuvaavat numerot viittaavat oheisessa rakennustietotaulukossa esitettyyn kohdenumerointiin.

Kohdenro kartalla	Rakennus	Tietoja rakennuksista	Rakennusvuosi	Kerrosluke	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	1930- 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 Sipilinen ja Mane Hetzer, rv 1973) ja Hotelli Savon Solmu (SOK rakennusosasto / Mauno Kitunen, rv 1976). Inventoinnissa ko. kohteet kuvataan seuraavasti:

"Kaupungintalo"

Tällä hetkellä käyttökiellossa oleva kaupungintalo on suunniteltu alkujaan osaksi puiston keskelle sijoitettavaa, 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 pusito 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 pelkistettyjä linjoja, rakenteista johdettua ikkunajaotusta ja siroa sisääntylokatoista. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaikot sekä aulatilojen väritys. 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 ulkovuorauksessa käytettyjen futurististen alumiiniprofiilien ja säleikköjen luomaa ilmettä etenkin ravintola- ja kongressiosassa. Vaalittavia piirteitä ovat myös alkuperäisen majoitusosan nauhaikkunat alumiinisine verhoseinineen ja uudisosan paikalla valetut parvekkeet. Pilarien varaan nostetun uudisosan maantasokerrosta ei tule rakentaa umpeen eikä pilarien betonirakenteita tule peittää. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat paikalla valetut portaikot sekä sisustuksen futuristiset piirteet kuten ravintolasalin sisäkaton verhoilu, alkuperäisen majoitusosan käytävän ja hotellihuoneiden väritys, hotellihuoneissa käytetyt ovenkahvat ja lavuaarit. Myös uimaallasosasto muodostaa pesutiloineen ja takkahuoneineen eheän kokonaisuuden, jonka huonejakoa, pintamateriaaleja ja sisustusta tulee vaalia.

Toikantien varrelta on purettu vanhaa 1900-luvun alun rakennuskantaa viime vuosikymmeniinä. 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 Savonsolmulta 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 todeten, että rakennus tulisi suojella asemakaavalla.

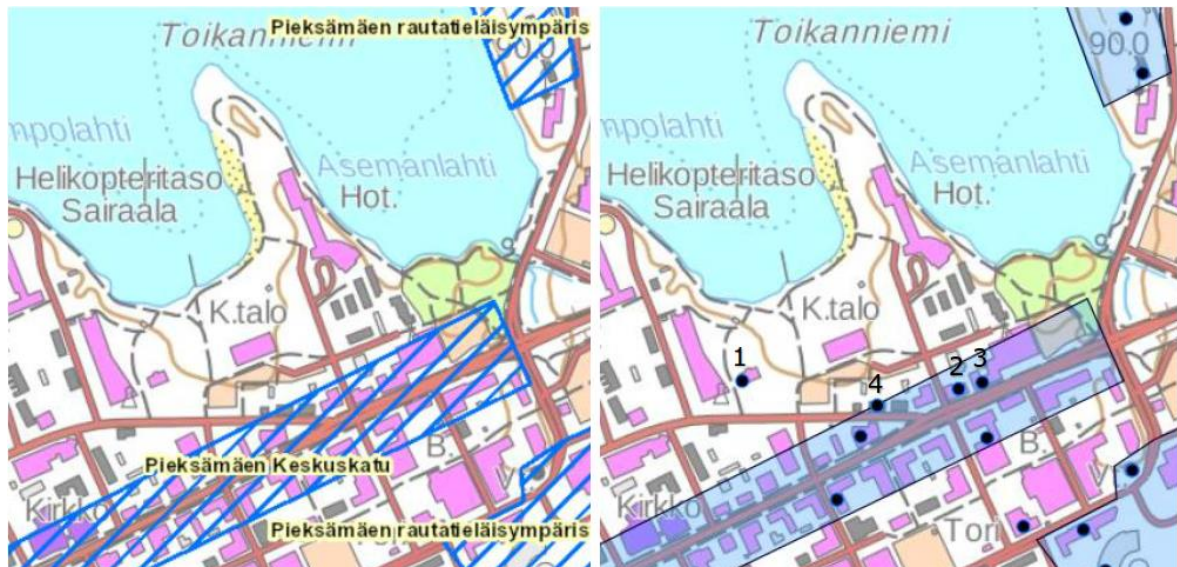
valla. PLY ry valitti päätöksestä Ympäristöministeriöön, joka hylkäsi valituksen. Ympäristöministeriön päätöksen YM2/531/2013 (10.2.2014) yhteenveto kuuluu:

”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 Keskuskadun valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Katu ympäristöineen on hyvä esimerkki 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.

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 rajaus 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).



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)

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 pyöräilyreitteinä.

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

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



Kuva 8. Otteita Pieksämäen liikenneverkko-suunnitelmasta.

Tekninen huolto



Kuva 9. Alueen kunnallistekniset verkostot. Vesijohtot on esitetty kuvassa sinisellä, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäri- ja 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 Val-tioneuvoston 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 meluesteenä toimivien rakenteiden avulla.



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

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.

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.

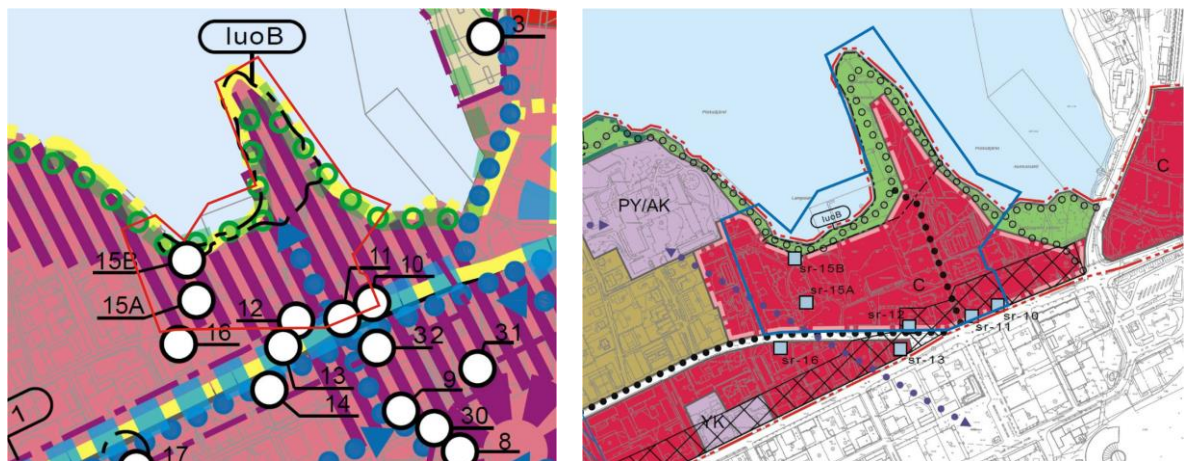


Kuva 12. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä

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.

3.2.2 Yleiskaava



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

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 tiivistyväksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri). Suunnittelualue on osa toiminnallista kehittämisvyöhykettä (violetti rasterikuviointi), joka ulottuu Hiekanpään alueelta Pieksänjärven ranta-aluetta 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 ekologisenä yhteytenä toimiva viher- ja virkistysyhteystarvemerkinä (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 lähivirkistysaluemerkinnällä (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).

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan ennestään asemakaavoitettua aluetta. Voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1937–1998. Alueelle on osoitettu asuin- ja liikekerrostalojen ja asuin- ja liikekerrostalojen 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.

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



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen 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 liikennemeluselvitys (FCG, 2010)

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2007. Rakennusjärjestystä 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 kiireimpien asemakaavatoiden luokkaan (2015–2018).

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 jo 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 kunnostustoimenpiteitä ohjaava määräys (esim. s-1 tai s-2 -määräys). Entisen kaupungintalon säilyttävän vaihtoehdon puuttumisen ELY-keskus katsoo merkittäväksi puutteeksi ja huomautti 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 muksi kuin toimistotilaksi ja siten mahdollista sopeuttaa osaksi alueen asuin- ja liikerakentamisen täydennysrakentamista. Edelleen lausunnossa huomautettiin, ettei kaavamääräyksissä ole edellytetty kaavaluonnosvaiheen selostuksessa mainittua korkeatasoi-

suutta, vaikka myös tuoreehkossa keskustan strategisessa osayleiskaavassa ilmaistaan tavoite kehittää alueesta kaupunkikuvallisesti laadukasta keskusta-alueetta. 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 rantaviljongille.

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.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

[Kaavahankkeen hyväksymisvaiheen selostukseen täydennetään tähän kohtaan vielä tiedot 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 Pieksjärven 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 arvokkaaseen rakennusperintöön
- turvata aiemmissa suunnitelmissa ja selvityksissä suojeltaviksi esitetyt rakennukset ja tutkia muut rakennusperintöä koskevat suojeluarvot
- Pieksänjärven 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.

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 sijoituivat 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 erilaisin ja toisistaan poikkeavin maankäyttöratkaisuin ja massoitteuin tutkimaan rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön ja toisaalta löytämään oikea rakentamisen volyymi ja tehokkuus suhteessa ympäröivään rakentamiseen, maisemaan ja pysäköinnin määrään. Vaihtoehtoluonnosten rakennustyyppienä käytettiin niin piste- ja lamellikerrostaloja kuin myös kytkettyjä pienkerros- ja pientaloja.

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/ näkemäpisteenä niin ydinkeskustan suunnasta saavuttaessa, mutta myös lännestä Savontieltä saavuttaessa.



Kuva 16.
Idealuonnos VE 1

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-alueita kohti sulkeutuvana ja paljon matalaa rakentamista sisältävänä vaihtoehdoista 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 kehittäen.

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):

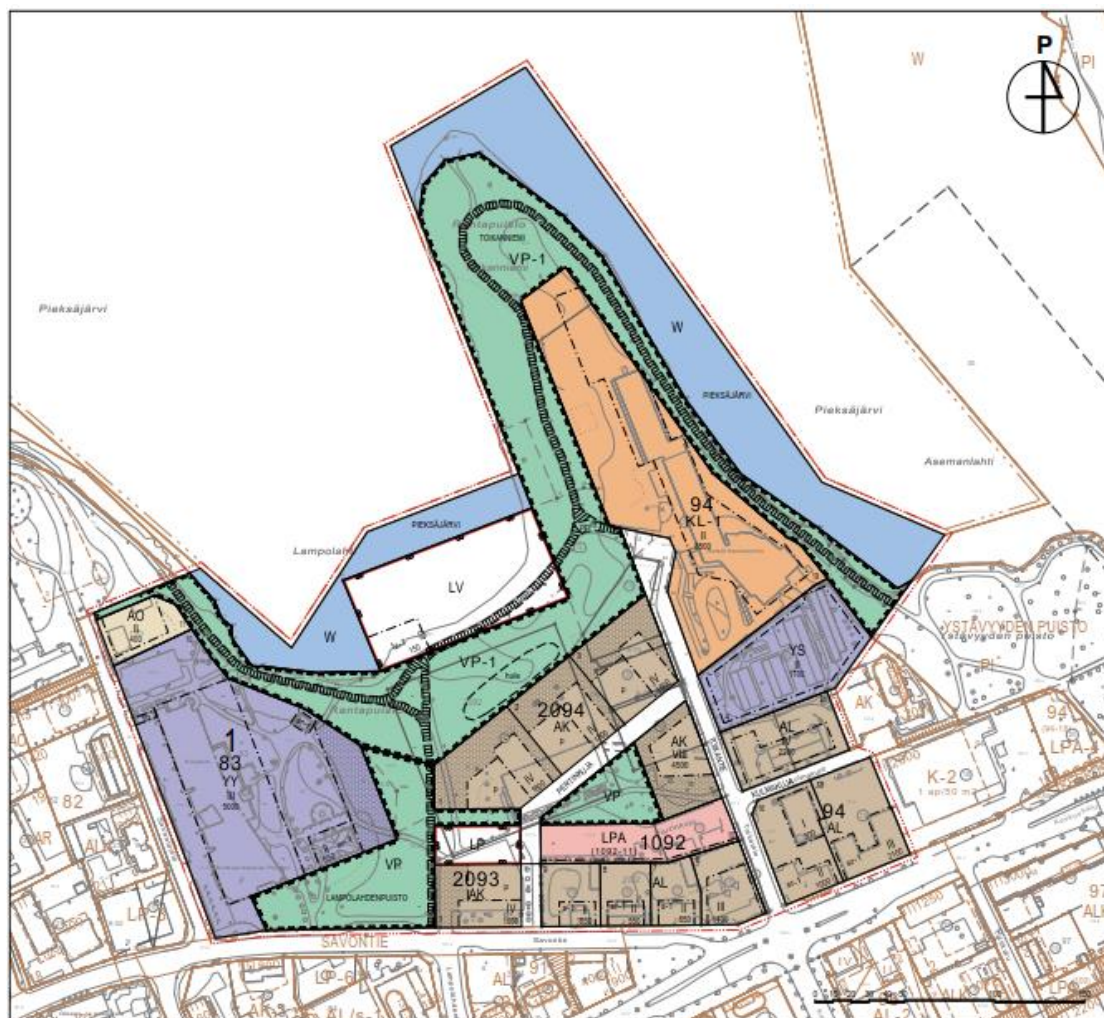
- **Kuntotutkimuksessa** on todettu kiinteistön rakenteissa vaurioita, jotka johtuvat pääosin poikkeavasta kosteusrasituksesta sekä käytettyjen rakenneratkaisujen ja materiaalien ikääntymisen seurauksena. Vaurioita todettiin alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteissa. Korkean pohjaveden tason takia 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 arkkitehtuuriryhmää puiston ympärillä että 1960-luvulle tyypillisen konstruktivistisen rakentamisen tyypillisenä edustajana. Rakennuksen säilymisen todetaan olevan puistoa ympäristävänä 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.



Kuva 19. Kaavaluonnos, vaihtoehto A

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 -määryksiä 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 20. Kaavaluonnoksen tasohavainnekuva, 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.

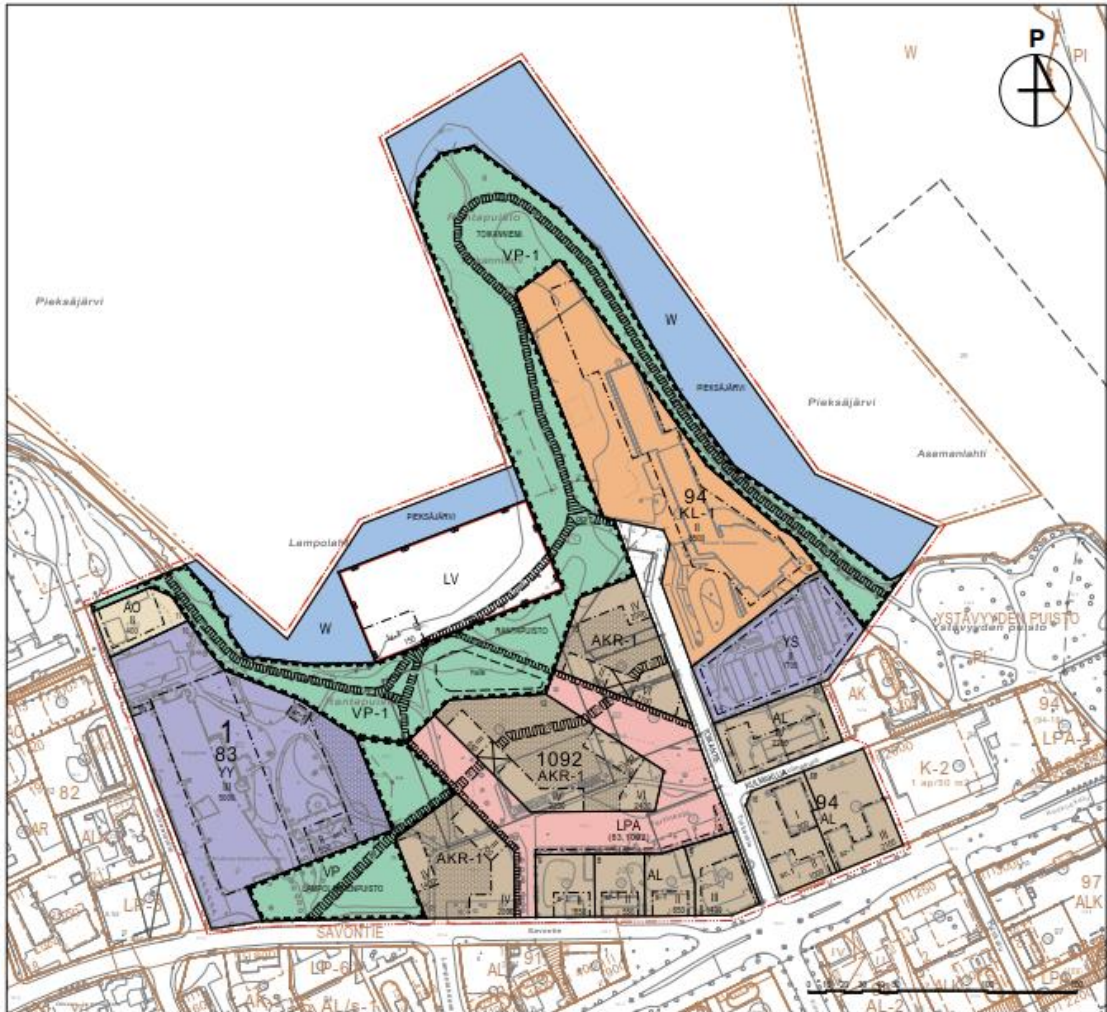
Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE B

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

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 dominanttiaiheet kortteleiden keskustan ja Toikantien puoleisiin kulmiin.

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



Kuva 22. Kaavaluonnos, vaihtoehto B



Kuva 23. Kaavaluonnoksen 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 Kaavaehdotus

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 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

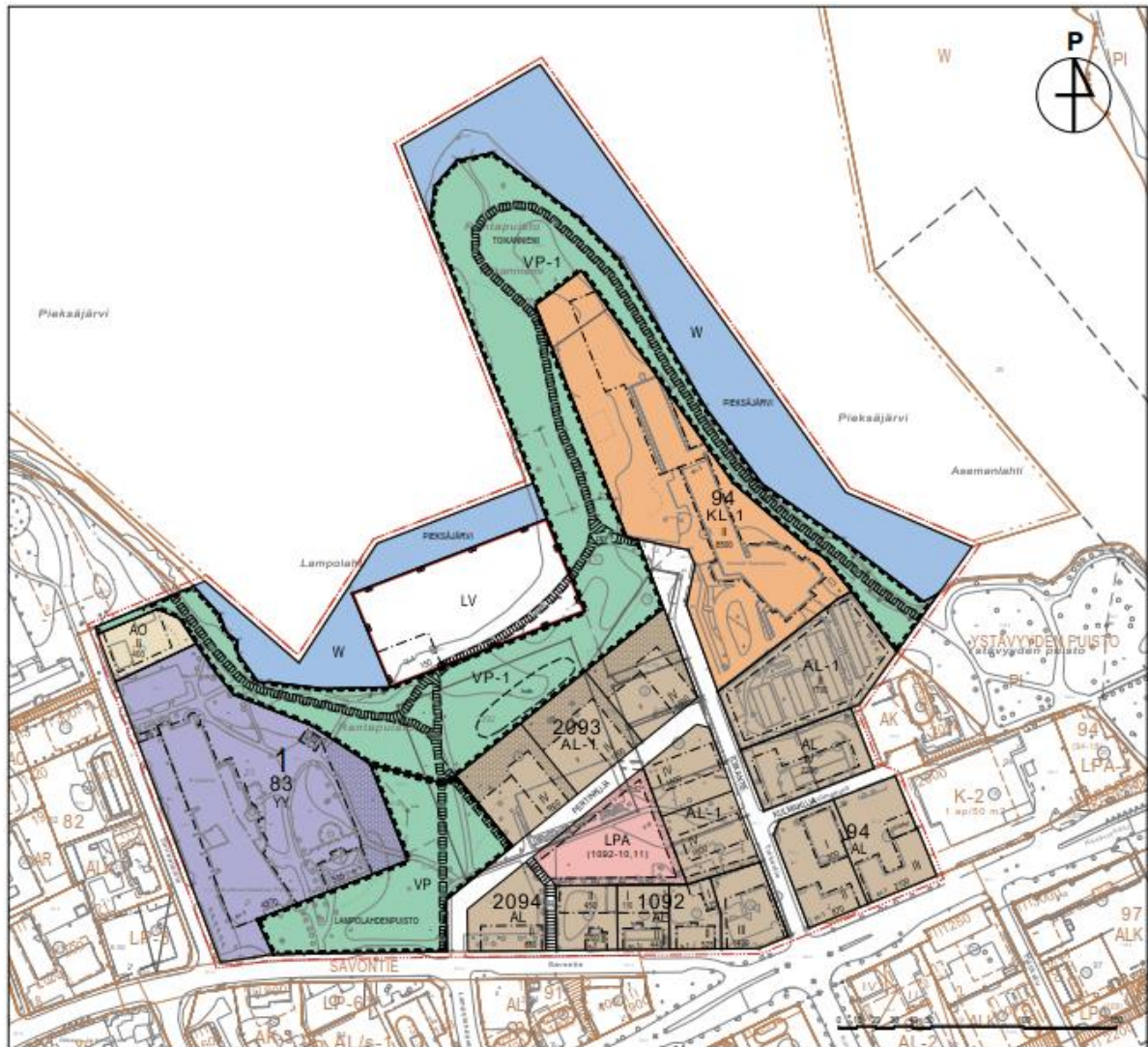
- Parissa puheenvuorossa esitettiin Pertinkujan pohjoispuolelle osoitettujen tonttien (3 kpl) poistamista.
- Useammassa puheenvuorossa esitettiin rakennuksiin lisää kerroksia, esim. Toikantien varteen VI-kerrosta ja Toikantieltä länteen päin kerrosmäärät laskisivat talokohtaisesti esim. VI – V – IV.
- Alueen käyttötarkoitukset mahdollisimman laajat, esim AK -> ALP (ikäntyvä väestöra-
kenne)

Kaavaehdotusratkaisua työstettiin ja tarkennettiin tämän jälkeen edelleen, mutta koska kommentit ovat osin ristiriitaisia joko keskenään tai luonnosvaiheen palautteen kanssa, ei kaikkia toiveita ole voitu kaavaehdotuksessa toteuttaa.

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.



Kuva 25. Kaavaehdotus



Kuva 26. Tasohavainnekuva



Kuva 27. Viistohavainnekuva

Tyhjilleen jäänyt kaupungintalo puretaan ja sen sijaan alueelle osoitetaan asuin- sekä liikerakennusten korttelialueet ja rakennusoikeutta viiden uuden nelikerroksisen, kahden kaksikerroksisen sekä yhden (nykyisen rakennuksen tontin takaosaan sijoittuvan) yksikerroksisen rakennuksen toteuttamiseen. Mahdollisten talousrakennusten julkisivujen käsittely tulee sovittaa päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

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 rakennusalan laajennus sekä jonkin verran lisärakennusoikeutta mahdollista laajennusta varten. Hotellin vanhin rakennusosa suojellaan. Myös kulttuurikeskus Poleenin rakennus suojellaan asemakaavalla. Näiden lisäksi myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sisältyvistä rakennuksista kaikki 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.”

Alueen muu nykyinen rakennuskanta säilyy ennallaan, vaikka kaavamerkintöjä ja -määräyksiä joitakin osin (mm. rakennusalojen rajoja) tarkistetaan. Korttelissa 1092 sijaitseville Savontien varren kahdelle muulle vanhalle rakennukselle, joita ei ole aiemmin suojeltu, osoitetaan nyt suojeleuva merkintä s-1. Merkinnän määräystekstiä on tarkistettu kaavaluonnosvaiheessa esitetystä rakennuksen purkamisen kieltävällä tekstilisäyksellä ja se kuuluu:

”Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. 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.”

Aiemmin sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) osoitetun tontin 94-4 käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi (AL-1).

Tontilla 94-13 huomioidaan jo toteutettu ravintolan terassi osoittamalla myös kaavassa omalla aluerajausmerkinnällä sille varattu tontin osa.

Pertinkujan linjaus muuttuu: nykyisen kadun sijaan osoitetaan korttelien 2093 ja 2094 sivuitse kulkemaan uusi Savontieltä Toikantielle johtava uusi katuyhteys. Kortteliin 1092 osoitetaan korttelin 1092 tonttien 10 ja 11 käyttöön varattava pysäköintialue. Muilla tonteilla pysäköinti sijoittuu tonteille. Tonteille sijoittuvat pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja/tai pensasistuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Autopaikkoja 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.

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.

5.2 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	26545	19270	0,73
AO	1158	400	0,35
KL	12512	8500	0,68
YY	13913	5505	0,40
VP	31798	-	-
LPA	3019	-	-
LV	6124	150	0,02
W	17818	-	-
Katualue	5925	-	-
yht.	118811	33825	0,28

Asemakaavalla suojeltavien rakennusten lukumäärä on 9, joista neljällä ei aiemmin ole ollut kaavassa suojelumerkintää. Suojeltavien kohteiden yhteenlaskettu kerrosala on 13778 k-m².

Edellä kuvatulla mitoituksella alueelle voidaan arvioida sijoittuvan nykyisten lisäksi n. 230 uutta asukasta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu tiivistää toteutuessaan Pieksämäen ydinkeskustan yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa 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 ääreelle. 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 eheään ja viihtyisän korttelikonaisuuden muodostumiseen. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen, Poleeni, hotellin Savonsolmun vanhin rakennusosa sekä Savotien varressa sijaitsevat rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset 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.

5.4 Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Luonnoksen mukainen ratkaisu tuo toteutuessaan reilun määrän uusia asukkaita 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 vaikutus lähiympäristön asukkaiden elinoloihin pieneksi.

5.4.2 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.

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

5.4.3 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.

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

Yhdyskuntarakenne tiivistyy. Asukasmäärän lisääntyminen aluella lisää jonkin verran liikennettä, samoin pienvenevalkaman alueen käyttö veneiden kuljetuksineen.

Lämmitettävän ja julkisen vesi- ja jätehuollon piirissä olevan kerrosalan määrä kasvaa, mikä täytyy ottaa huomioon em. palveluja ja kaupungin infrastruktuurin verkostoja mitoitettaessa.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen mittakaava noudattaa pääosaltaan Pieksämäen keskusta-alueen tyypillisen rakentamisen mittakaavaa. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen, kulttuurikeskus Poleeni, hotelli Savonsolmun vanhin rakennusosa sekä Savontien varressa sijaitsevat rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset suojellaan. Uusia kohteita suojellaan kaavalla yhteensä neljä ja ennestään asemakaavalla suojeltujen kohteiden suojelu uudistetaan viidessä kohteessa. Yhteensä kaavalla osoitetaan siis suojelumerkintä yhdeksälle 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.

Edellä mainittua rakennusta lukuun ottamatta kaikki alueen nykyinen rakennuskanta säilyy ja uudella rakentamisella luodaan sen lisäksi uutta rakennettua ympäristöä, joka sekkin muodostaa osansa kulttuuriperintöä ja kaupunkikuvaa.

Savontien täydennysrakentamisen osalla on uuden rakentamisen kerrosluvut rajattu 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.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämään toimivan kilpailun kehittymiseen

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).

5.4.7 Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu kaavoituksen yhteydessä erillistä kaavatalouden 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.

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.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaan liittyvät seuraavat merkinnät ja määräykset:

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

YY

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten. Alueelle saadaan sijoittaa myös liike- ja myymälätilaa.

LPA
(XX)

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.

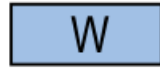


Puisto.

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.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Kaupunginosan numero.

83

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KULMAKUJA

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1600

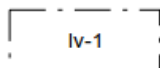
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



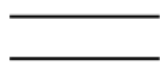
Rakennusala.



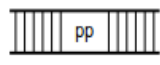
Alueen osa, jolle saa rakentaa alueen virkistys- tai ravintolapalveluita tai venesataman toimintaa palvelevan pienialaisen rakennuksen tai rakennelman. Rakentaminen tulee sopeuttaa ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan maisemaan ja miljööseen.



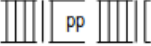
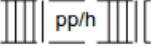
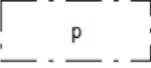
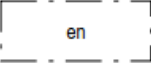
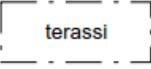

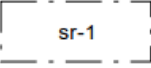

Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Energiahuollolle varattu alueen osa.
	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.
	Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. 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.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle toteutettavien rakennusten tulee olla sekä arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvultaan, 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 jäsennöitävä 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 oleskelu-parvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.