



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

PERTINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus (luonnosvaihe)

Päivämäärä
5.12.2017

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

Tarkastus	5.12.2017
Hyväksyntä	7.12.2017
Laatija	Petteri Laamanen, Kirsikka Siik
Tarkastaja	Kirsikka Siik
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	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	17
3.2.3	Asemakaava	18
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	19
3.3	Rakennusjärjestys	19
3.4	Rakennuskielto	19
3.5	Pohjakartta	19
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
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	20
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	20
4.5.1	Alustavasti suunnittelun lähtökohdaksi asetettu maankäyttöratkaisu	20
4.5.2	Vaihtoehtojen tutkiminen idealuonnostasolla	21
4.5.3	Kaavaluonnosvaihtoehdot	23
5.	Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE A	24
5.1	Yleiskuvaus, rakenne	24
5.2	Mitoitus (VE A)	26
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (VE A)	26
5.4	Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset (VE A)	27
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset (VE A)	28
5.6	Nimistö (VE A)	30
6.	Asemakaavaluonnoksen kuvaus, VE B	31
6.1	Yleiskuvaus, rakenne	31
6.2	Mitoitus (VE B)	32
6.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (VE B)	33
6.4	Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset (VE B)	33
6.5	Kaavamerkinnot ja määräykset (VE B)	34
6.6	Nimistö (VE B)	37
7.	Asemakaavan kuvaus	37
8.	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)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on tutkia keskustatoimintojen sijoittumista Pertinkujan alueelle. Lähtökohdaksi 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

Kaavan luonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoista ratkaisua (VE A ja VE B).

Vaihtoehdossa 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 nelikerroksisen asuinkerrostalon ja yhden kahdeksan-kerroksisen tornitalon toteuttamiseen. 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. Kadun varteen korttelin 2093 pohjoispuolelle osoitetaan yleinen pysäköintialue ja korttelin 1092 pohjoispuolelle ko. korttelin tontin 11 uuden tornitalon käyttöön varattava autopaikkojen korttelialue.

Lampolahden pienvenesatama säilyy nykyisellä sijainnillaan, mutta sille osoitettua aluevarausta tarkistetaan nykyistä asemakaavaa pienemmäksi ja satama-alueen yhteyteen mahdollistetaan esimerkiksi kesäravintolana toimivan pienen rantapaviljongin toteuttaminen.

Savontien varren rakennuksille osoitetaan suojeleuvia merkintöjä ja määräyksiä (sr-1, s-1).

Vaihtoehdossa B asemakaavalla muodostuvat Pieksämäen 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa), 1092 sekä katu-, 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 tontti 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 kort-

teleissa 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 jalkenkulkuyhteys. Pertinkuja poistuu, uusia kaatualueita ei kaavalla osoiteta.

Kaavan mitoitustiedot ovat seuraavat:

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

kaava 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

kaava VE B	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	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 vaihtoehdossa A n. 270 uutta asukasta ja vaihtoehdossa B n. 430 uutta asukasta.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

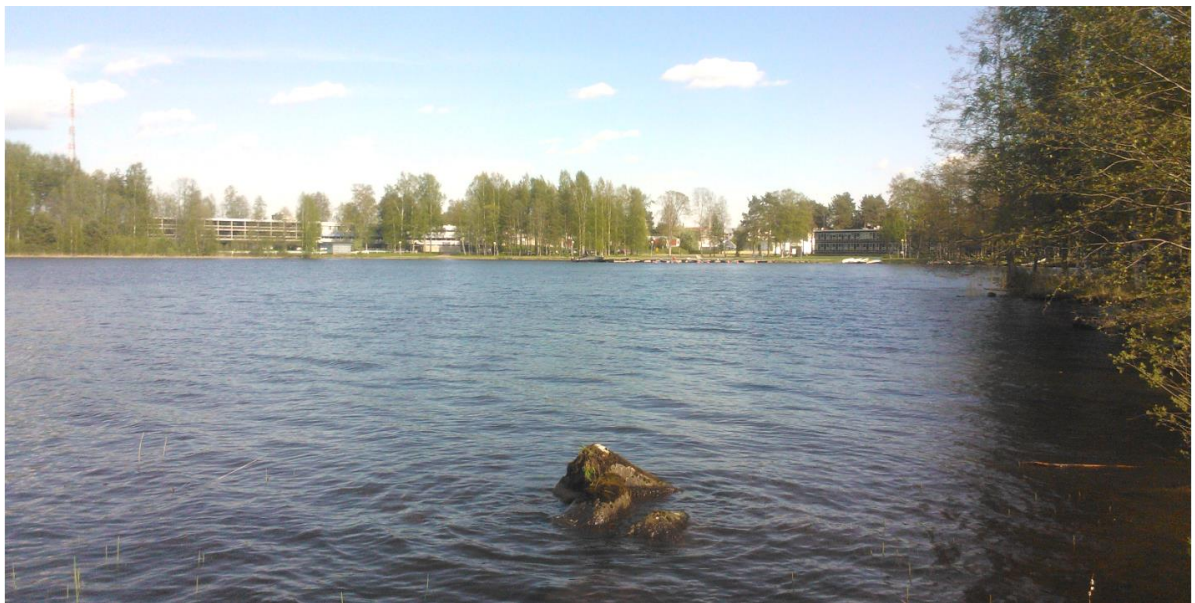
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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 Pieksäjärveen ja etelässä Keskuskatuun ja Savontiehen. Osa suunnittelualueen rakennuksista on asemakaavalla suojeltu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on maisemaltaan kaunista ja vihreää Pieksänjärven rantavyöhykettä, jossa rakennukset sijoittuvat etäälle rannasta. Vaikka alue sijoittuu aivan kaupungin ydinkeskustan tuntumaan, on alue Lampolahden rantojen läheisyydessä puistomaista ja pohjoisosalta osin jopa luonnontilaisen kaltaista metsäistä virkistysympäristöä. Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä Toikanniemi on huomioitu kauko-maisemassa selkeästi erottuvana niemimuodostumana. Lisäksi suunnittelualueen rantapuisto erityisesti Toikanniemen osalta on kokonaisuudessaan maisema-arvoiltaan arvokasta rantavyökettä, josta avautuu tärkeitä ja osin laaja-alaisia näkymiä Pieksänjärven 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

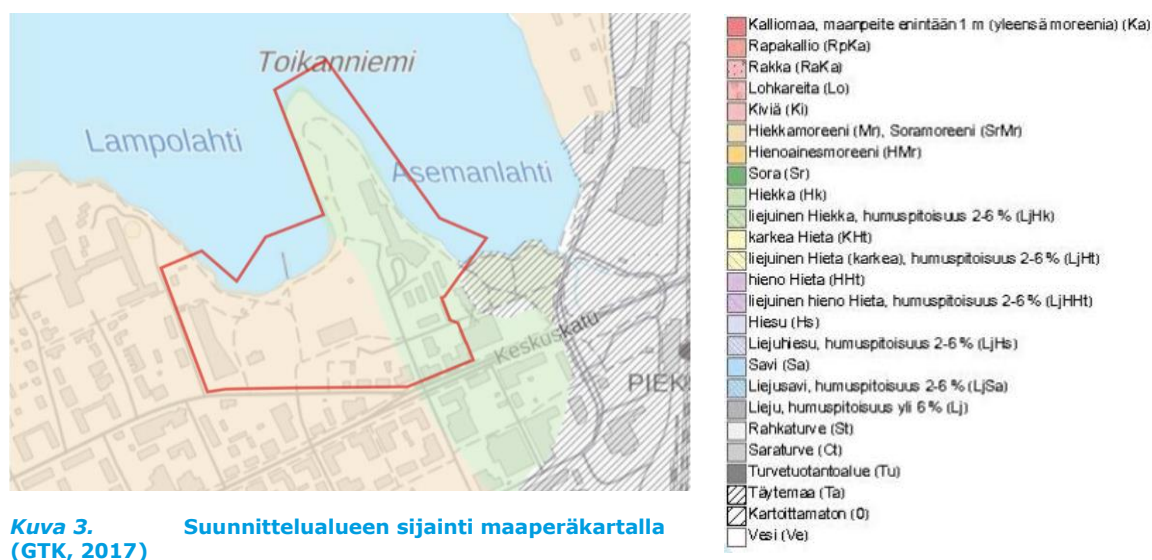
lehtipuiden kasvukauden aikaan. Suunnittelualue ja Lampolahden ympärille avautuvaa maisematilaa rajaavat itä- ja länsireunoilla pitkän malliset 2-3 -kerroksiset rakennukset Hotelli Savonsolmu ja Kulttuurikeskus Poleeni. Maisemallisesti paraatipaikalle, keskelle suunnittelualueutta ja avaraan puistomaisemaan 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 liikera kentamista.

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan varsin tasaista ja kauttaaltaan loivasti Pieksänjärveen viettävää. Kaava-alueutta 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).



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 ja ulkoilu- ja virkistys-
käytön erittäin tärkeitä ydinalueina, mutta myös 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

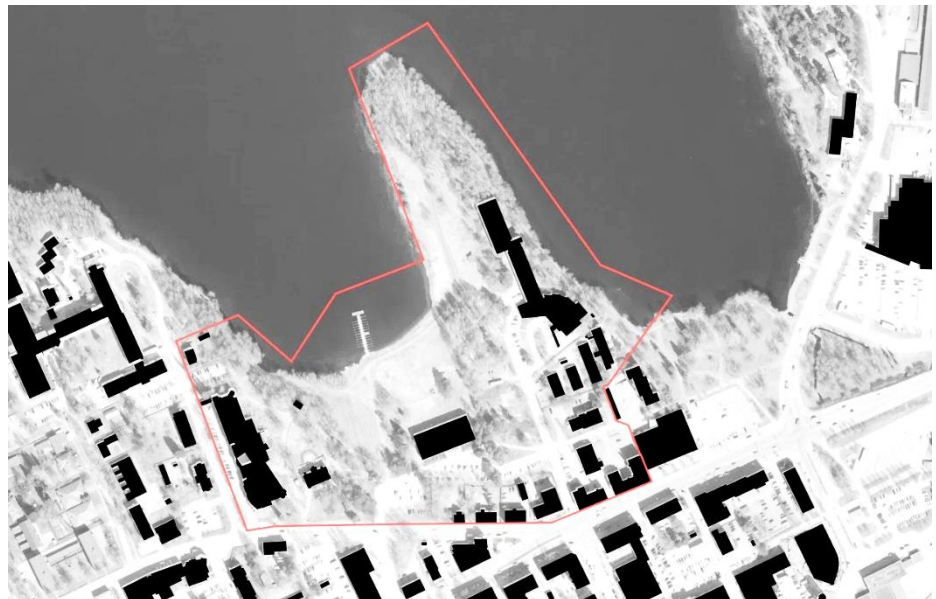
Rakennuskanta ja kaupunkikuva

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

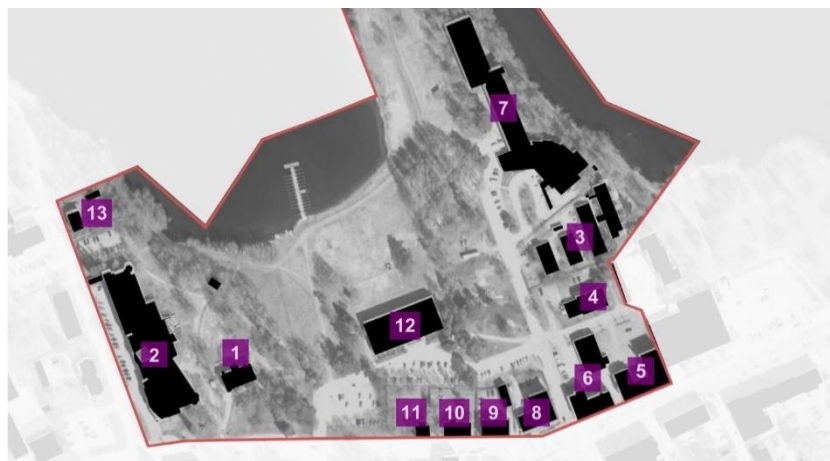
Kaupunkikuvaltaan suunnittelualue voidaan todeta kaksijakoiseksi. Alueen eteläreuna Keskuskadun ja Savontien varrella on tiivistä kaupungin keskustaa, jota leimaa voimakkaasti 1930-1940 – lukujen funktionalistinen arkkitehtuuri ja Keskuskadun yhtenäinen katunäkymä, jota rytmittää Keskuskadun ja Savontien 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 rakennuskartta



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 (kasvi-huonerakennus)	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 tyhjiään. 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 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 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 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 sisääntylökatosta. Sisätilojen arvokkaimpia piirteitä ovat portaikot sekä aulatilojen väriyty. 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, autostumista 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 väriyty, hotellihuoneissa käytetyt ovenkahvat ja lavuaarit. Myös uima-

allasosasto muodostaa pesutiloineen ja takkahuoneineen eheän kokonaisuuden, jonka huonejakoa, pintamateriaaleja ja sisustusta tulee vaalia.

Toikantien varrelta on purettu vanhaa 1900-luvun alun rakennuskantaa viime vuosikymmeniä. 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.”

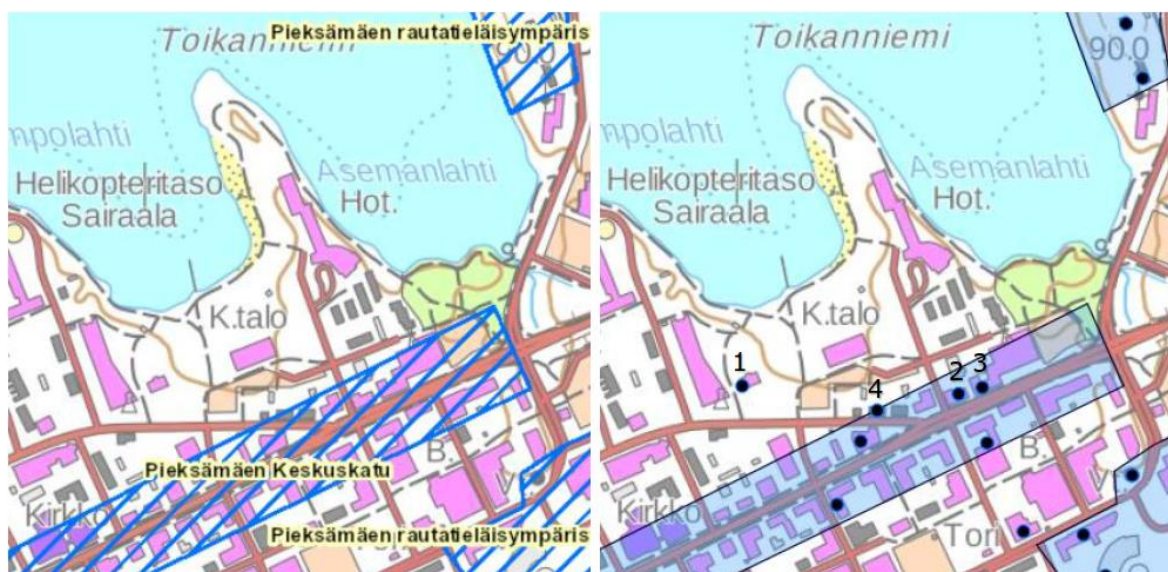
Pieksämäen Luonnon Ystävät ry (PLY ry) on 6.10.2011 esittänyt Kaupungintaloa suojeltavaksi rakennussuojelulailla. ELY on hylännyt esityksen todeten, että rakennus tulisi suojella asemakaavalla. PLY ry valitti päätöksestä Ympäristöministeriöön, joka hylkäsi valituksen. Ympäristöministeriön päätöksen YM2/531/2013 (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 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 käyttäjämääriltään 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 ajoneuvouvoa ja Savontielle noin 4000 (Pieksämäen kaupunki 2013).



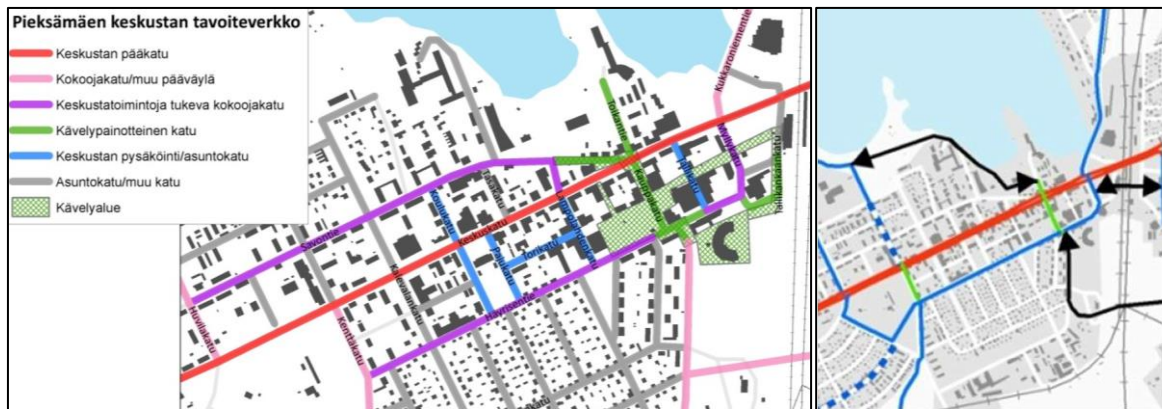
Kuva 7. Vasemmalla kuvassa suunnittelualueen sijoittuminen keskusta-alueen kevyen liikenteen verkostoon. Kuvassa punaisella kevyen liikenteen laukukäytävät, sinisellä kevyen liikenteen väylät, keltaisella jalkakäytävät. (Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll 2014) Oikealla kuvassa suunnittelualueen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

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

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

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



Kuva 8. Otteita Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelmasta.

Tekninen huolto

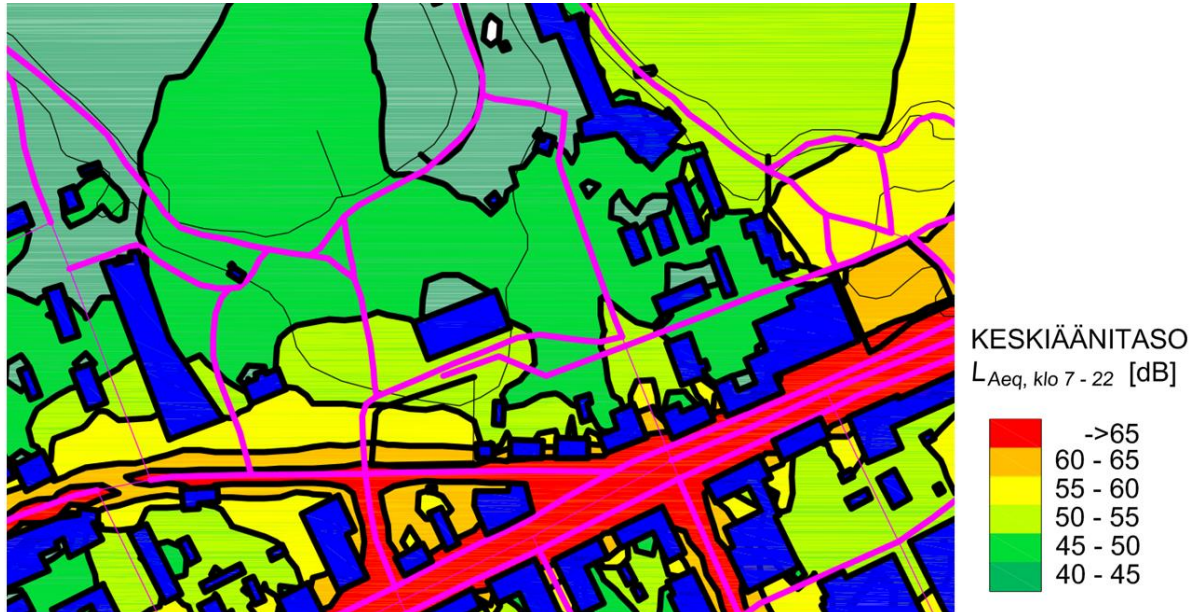


Kuva 9. Alueen kunnallistekniset verkostot. Vesijohdot on esitetty kuvassa sinisellä, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäri- ja kaukolämpö vaaleanpunaisella, tietoliikenne vihreällä viivalla/ merkinnällä.

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 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 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.

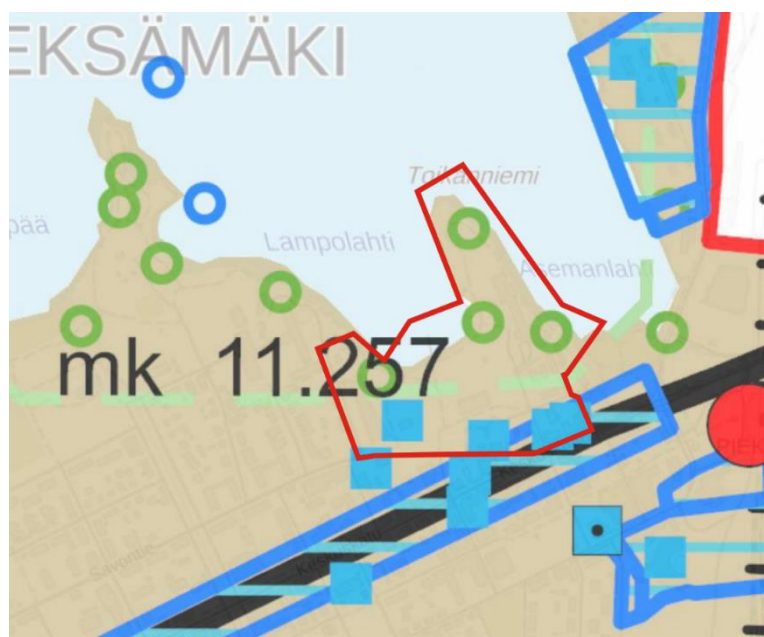


Kuva 11. Maanomistuskartta

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. vaihemaakuntakaavalla 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 taajama-toimintojen 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 Hiekänpään tarkennusalueen osayleiskaavasta (oik.).

Pieksämäen kaupunginvaltuuston kokouksessaan 25.1.2016 (§ 5) hyväksymä Keskusta-alueen strateginen osayleiskaava ja osayleiskaavan Hiekänpään 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 Hiekänpään 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 ekologisena yhteytenä toimiva viher- ja virkistysyhteystarvemerkitä (vihreä katkoviiva). Kauppatorilta Toikantietä pitkin rantaan on osoitettu tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti.

Pieksämäen keskustan strategisen osayleiskaavan Hiekänpään osalle laaditussa, asemakaavoi-
tusta 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 ekologisena yhteytenä, jossa liito-oravan rannan myötäinen kulkuyhteys tulee huomioida ja turvata. Toikanniemen alue on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta.

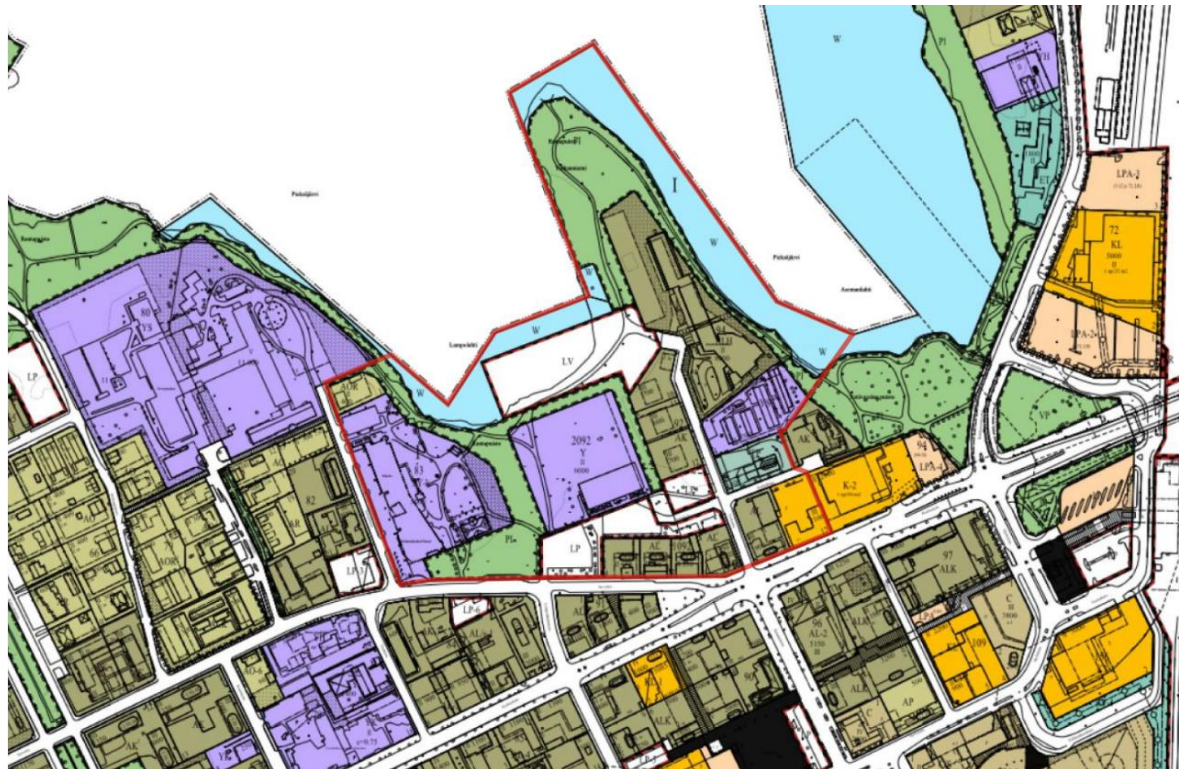
Kevyen liikenteen reitti kulkee Toikantietä pitkin.

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.

Nykypäivänä 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-asetus- ja asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja 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 kiireisimpien asemakaavatöiden 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 periaatteessa tullut vireille jo vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta vireilletulo uudistetaan vielä kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaava-luonnoksen nähtävillesäätämisen yhteydessä.

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 osallistahot on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (selostuksen liite 1).

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

[Kaavahankkeen ehdotus- ja hyväksymisvaiheen selostuksiin täydennetään tähän kohtaan tiedot prosessin eri vaiheiden osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjen toteutumisesta.]

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Työn käynnistämisyhteistyö 21.3.2017 järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisyhteistyö Etelä-Savon ELY-keskuksessa.

[Kaavahankkeen ehdotus- ja hyväksymisyhteistyön selostuksiin täydennetään tähän kohtaan tiedot prosessin eri vaiheiden viranomaisyhteistyön toteutumisesta.]

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin kaavoituskatsauksen 2017 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 kaupunkikuvallaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiselle asuin- ja palvelurakentamiselle, 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
- Pieksänjärven ranta-alueen turvaaminen vehreänä ja puistomaisena alueena, joka palvelee sekä virkistyskäyttöä että ekologisen yhteyden
- 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 seuravaavalla 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.

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 maamerkkinä 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.

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 vesitölle.

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 16. Ide
aluonnos VE 1



Kuva 17. Ide
aluonnos VE 2



Kuva 18. Ide
aluonnos VE 3



Vaihtoehto 2 todettiin ranta-aluetta 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 nähtäville asetettavien kaavaluonnosratkaisujen tasolle asti sittenkin alkuperäisestä ajatuksesta poiketen kaksi toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa, jotka laaditaan idealuonnosvaihtoehtoja 1 ja 3 edelleen kehittäen.

4.5.3 Kaavaluonnosvaihtoehdot

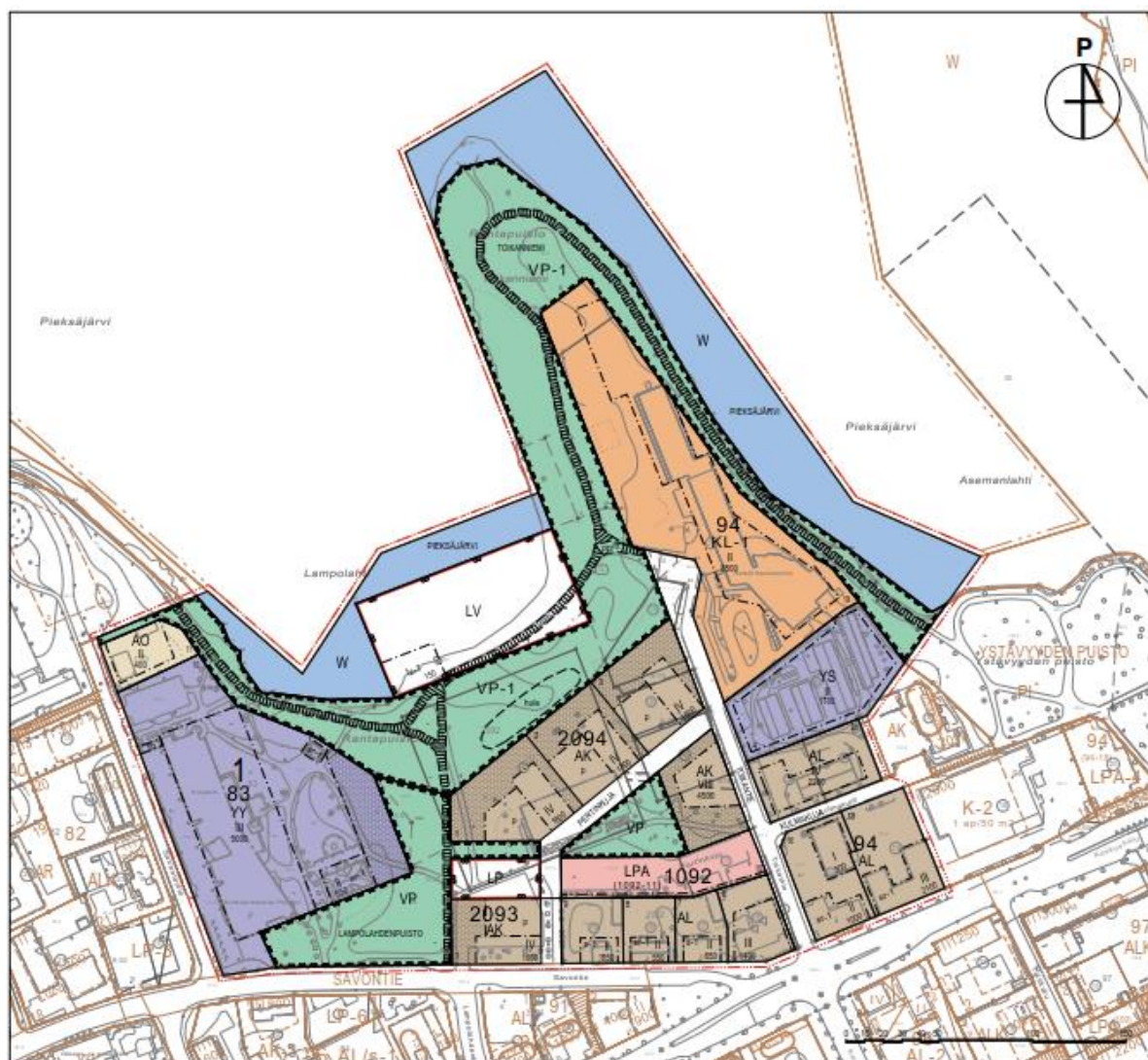
Nähtäville asetettavaksi valmisteltiin siis kaksi kaavaratkasuvaihtoehtoa, luonnokset A ja B, joista A pohjautuu idealuonnokseen 1 ja B idealuonnokseen 3.

Luonnokset alustavine vaikutusarvioineineen on kuvattu selostuksen luvuissa 5 ja 6.

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 tehty 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 rakennusten ryhmää puiston ympärillä että 1960-luvulle tyypillisen konstruktivistisen rakentamisen tyypillisenä edustajana. Rakennuksen säilymisen todetaan olevan puistoa ympäristöväen 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.

5. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS, VE A



Kuva 19. Kaavaluonnos, vaihtoehto A

5.1 Yleiskuvaus, rakenne

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 20. Kaavaluonnoksen tasohavainnekuva, vaihtoehto A



Kuva 21. Kaavaluonnoksen viistohavainnekuva, vaihtoehto A

Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kuulttuuriympäristöön 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.”

5.2 Mitoitus (VE A)

Sekä poistuvan kaavan että tässä tarkastellun kaavaluonnosvaihtoehdon A mitoitus on osoitettu seuraavassa taulukossa.

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	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

kaavaluonnos VE A	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	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.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (VE A)

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 rakennusoikeuden määrän ja suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi rakennusten kaupunkikuvallista tai arkkitehtonista laatua koskien ei ole kuitenkaan (ainakaan kaavan luonnosvaiheessa) osoitettu erityisiä määräyksiä. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen sekä Savontien varressa sijaitsevat rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset suojellaan.

Näkymä Lampolahdenkadun pohjoispäästä Rantapuistoon säilyy. Alueen sisäiset ja ydinkeskustan suuntaan johtavat kevyen liikenteen yhteydet toteutuvat Rantakadun, Toikantien ja Lampolahdenkadun kautta.

5.4 Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset (VE A)

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.

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

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.

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

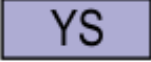
Rakentamisen mittakaava noudattaa pääosaltaan keskusta-alueen tyypillisen rakentamisen mittakaavaa. Vain Savontien näkymäpäätteeksi lännestä itään katsottaessa sijoittuva tornitalo tuo korkeudessaan siihen uuden elementin. Vanha kaupungintalo piharakennuksineen sekä Savontien varressa sijaitsevat rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset suojellaan. tyhjillään olevaa nykyistä kaupungintaloa lukuun ottamatta kaikki alueen nykyinen rakennuskanta säilyy.

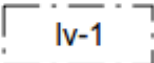
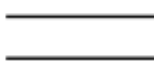
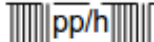
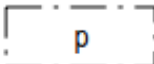
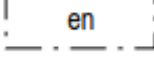
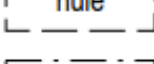
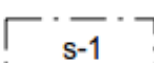
Keskustan asukasmäärän lisääntyminen tuo keskustaan uusia palveluiden käyttäjiä ja vahvistaa siten alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksia. Hyvä sijainti ja laadukas rakentaminen voi houkuttaa alueelle sijoittumaan myös kokonaan uusia veronmaksajia tai yrityksiä.

Kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja, mutta joutuu vastaavasti kustantamaan alueen uuden kadun yms. infrastruktuurin toteuttamisen. Kaavaratkaisusta ei ole laadittu luonnosvaiheessa taloudellista tarkastelua.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset (VE A)

Kaavaan liittyvät seuraavat merkinnot ja määräykset:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa 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.
	Yleinen pysäköintialue.
	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.
	Kaupunginosan numero.
	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
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Energiahuollolle 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. 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

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely sovitetaan 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. Korttelien xx ja xx pysäköintiä voidaan toteuttaa kaavassa osoitetulla LPA-alueilla.

Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:

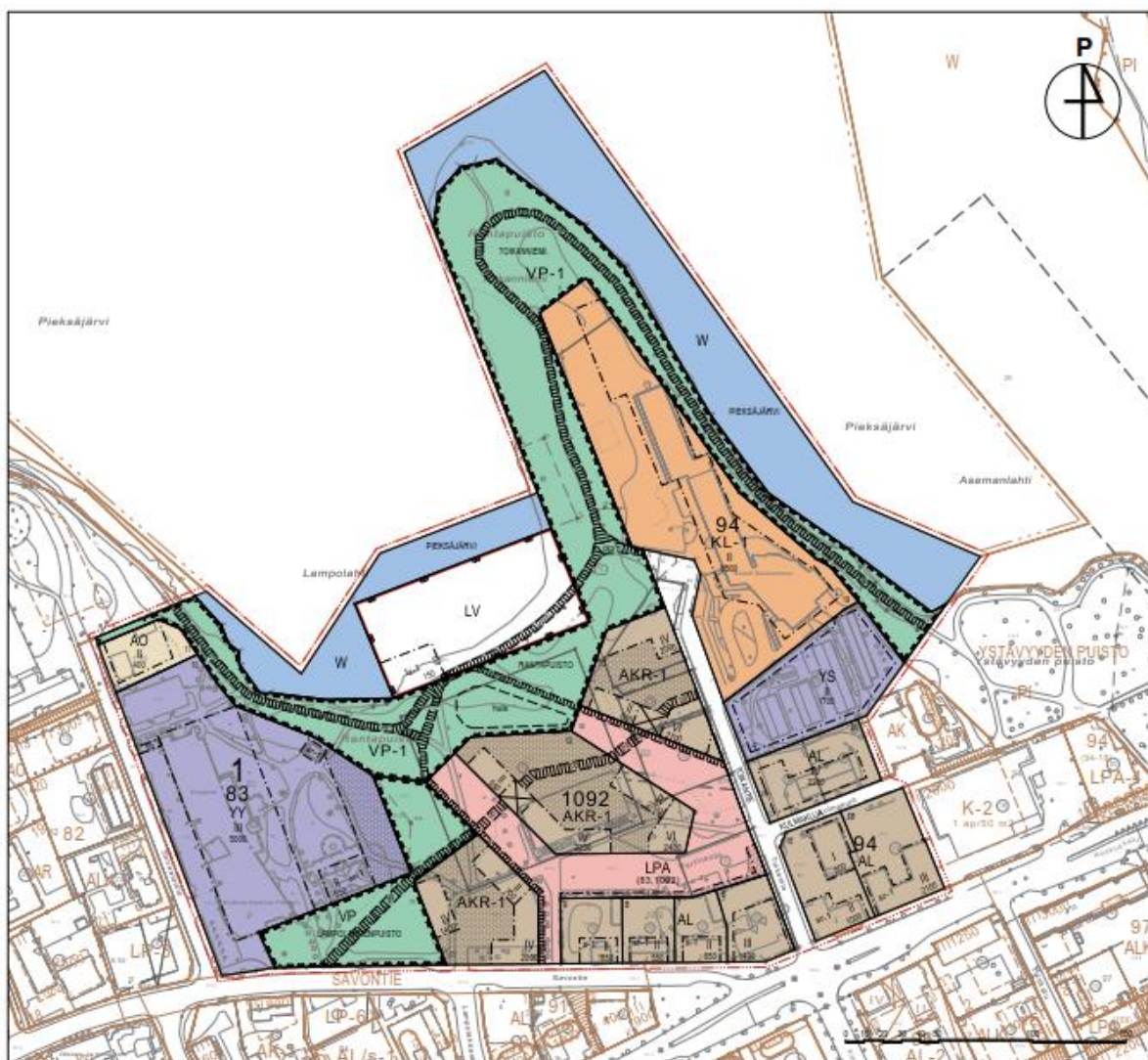
- 1 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap/85 k-m² majoituspalveluiden tilaa
- 1 ap/125 k-m² kulttuuritoimitilaa
- 1 ap/6 vanhainkodin hoitopaikkaa

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.

5.6 Nimistö (VE A)

Kaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS, VE B



Kuva 22. Kaavaluonnos, vaihtoehto B

6.1 Yleiskuvaus, rakenne

Asemakaavalla muodostuvat Pielisjärven 1. kaupunginosan korttelit 83, 94 (osa) 1092 sekä kaatu-, 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 tontti 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 Pielisjärveä 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 kaatualueita ei kaavalla osoiteta.



Kuva 23. Kaavaluonnoksen tasohavainnekuva, vaihtoehto B



Kuva 24. Kaavaluonnoksen viistohavainnekuva, vaihtoehto B

6.2 Mitoitus

Sekä poistuvan kaavan että tässä tarkastellun kaavaluonnosvaihtoehdon B mitoitus on osoitettu seuraavassa taulukossa.

poistettava kaava	pinta-ala m²	rak.oik. k-m²	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	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.

6.3 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 äärelle. Ranta-alueet ulkoilu- ja virkistysreitteineen säilyvät julkisena viheralueena kaikkien kuntalaisten käytössä.

Vanha kaupungintalo piharakennuksineen sekä Savotien varressa sijaitsevat rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset suojellaan.

Näkymä Lampolahdenkadun pohjoispäästä Rantapuistoon säilyy AKR-korttelin läpi. Korttelien poikki kulkeva kevyen liikenteen yhteys säilyttää kulkuyhteyden Savotien ja hotellin välillä kutakuinkin vastaavana kuin nykyisin Pertinkujan kautta. Yhteydet keskustan suuntaan toteutuvat Toikantien ja Lampolahdenkadun kautta.

6.4 Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset

Luonnoksen mukainen ratkaisu tuo toteutuessaan vielä vaihtoehtoa A reilumman määrän uusia asukkaita aiemmin vain julkisessa käytössä (kaupungintalo, pysäköinti) olleelle Pertinkujan alueelle tarjoten siten asumisen mahdollisuuksia erinomaisella sijainnilla kaupungin keskustan pal-

veluiden ja parhaiden liikenneyhteyksien äärellä. Ranta-alueiden säilyessä viheralueina ja virkistyskäytössä jää vaikutus lähiympäristön asukkaiden elinoloihin vähäiseksi.

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

Rakentamiselle osoitettava alue laajenee nykytilanteesta, mikä pienentää istutettujen alueiden määrää. Muutoksella on vaikutusta alueen hulevesien hallintaan, mutta siellä ei varsinaisesti arvioida olevan merkittävässä määrin vaikutusta alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Liito-oravien ja lepakoiden kannalta merkittäväksi todetut puustoalueet säilyvät ja Rantapuiston kehittämis- ja hoitotoimien yhteydessä puuston määrää voidaan lisätä myös alueella, jossa kulkuyhteys on nykytilassa todettu katkeavaksi. Alueen lisääntyvän käyttäjämäärän myötä rannan luontoalueiden kulutus kuitenkin lisääntyy, mikä voi osaltaan hie- man heikentää alueen toimimista ekologisena yhteytenä.

Yhdyskuntarakenne tiivistyy. Lämmitettävän ja julkisen vesi- ja jätehuollon piirissä olevan kerrosalan määrä kasvaa, mikä täytyy ottaa huomioon em. palveluja ja kaupungin infrastruktuurin verkostojen mitoittaessa.

Rakentamisen volyymi on Pieksämäen mittakaavaan melko suuri ja korttelien muotokieli poikkeaa keskustan perinteisestä rakenteesta. Rakentaminen muodostaa kaupunkikuvaan uuden mielenkiintoisen kohteen, joka kuitenkin volyymistään huolimatta sopeutuu porrasteisena ja Pieksänjärven suuntaan avautuvana hyvin järveltä keskustaan suuntautuvaan näkymään.

Vanha kaupungintalo piharakennuksineen sekä Savontien varressa sijaitsevat rakennetun ympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset suojellaan. Tyhjillään olevaa nykyistä kaupungintaloa lukuun ottamatta kaikki alueen nykyinen rakennuskanta säilyy.

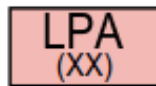
Keskustan asukasmäärän lisääntyminen tuo keskustaan uusia palveluiden käyttäjiä ja vahvistaa siten alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksia. Hyvä sijainti ja laadukas rakentaminen voi houkutella alueelle sijoittumaan myös kokonaan uusia veronmaksajia tai yrityksiä.

Kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja, mutta joutuu vastaavasti kustantamaan alueen uuden kadun yms. infrastruktuurin toteuttamisen. Kaavaratkaisusta ei ole laadittu luonnosvaiheessa taloudellista tarkastelua.

6.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaan liittyvät seuraavat merkinnot ja määräykset:

AKR-1	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta enintään 20% voidaan varata liike- tai toimistokäyttöön.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
YY	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
YS	Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
KL-1	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 jäsennöitävä 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.



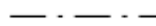
Vesialue.



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

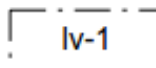
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



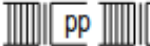
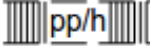
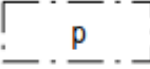
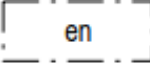
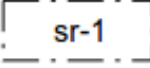
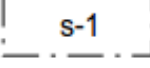
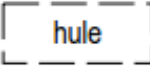
Rakennusala.



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
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Energiahuollolle varattu alueen osa.
	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. 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.
	Ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.
	Rakennukseen jätettävä tai rakennusten väliin rakennettava sijainniltaan ohjeellinen katettu kulkuaukko.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Talousrakennusten julkisivujen käsittely sovitetaan 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. Korttelien xx ja xx pysäköintiä voidaan toteuttaa kaavassa osoitetulla LPA-alueilla.

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 vanhainkodin hoitopaikkaa

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.

6.6 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

[Ehdotukseksi viimeistellyn ratkaisun kuvaus täydennetään kaavan ehdotusvaiheen selostukseen tähän kohtaan.]

8. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.