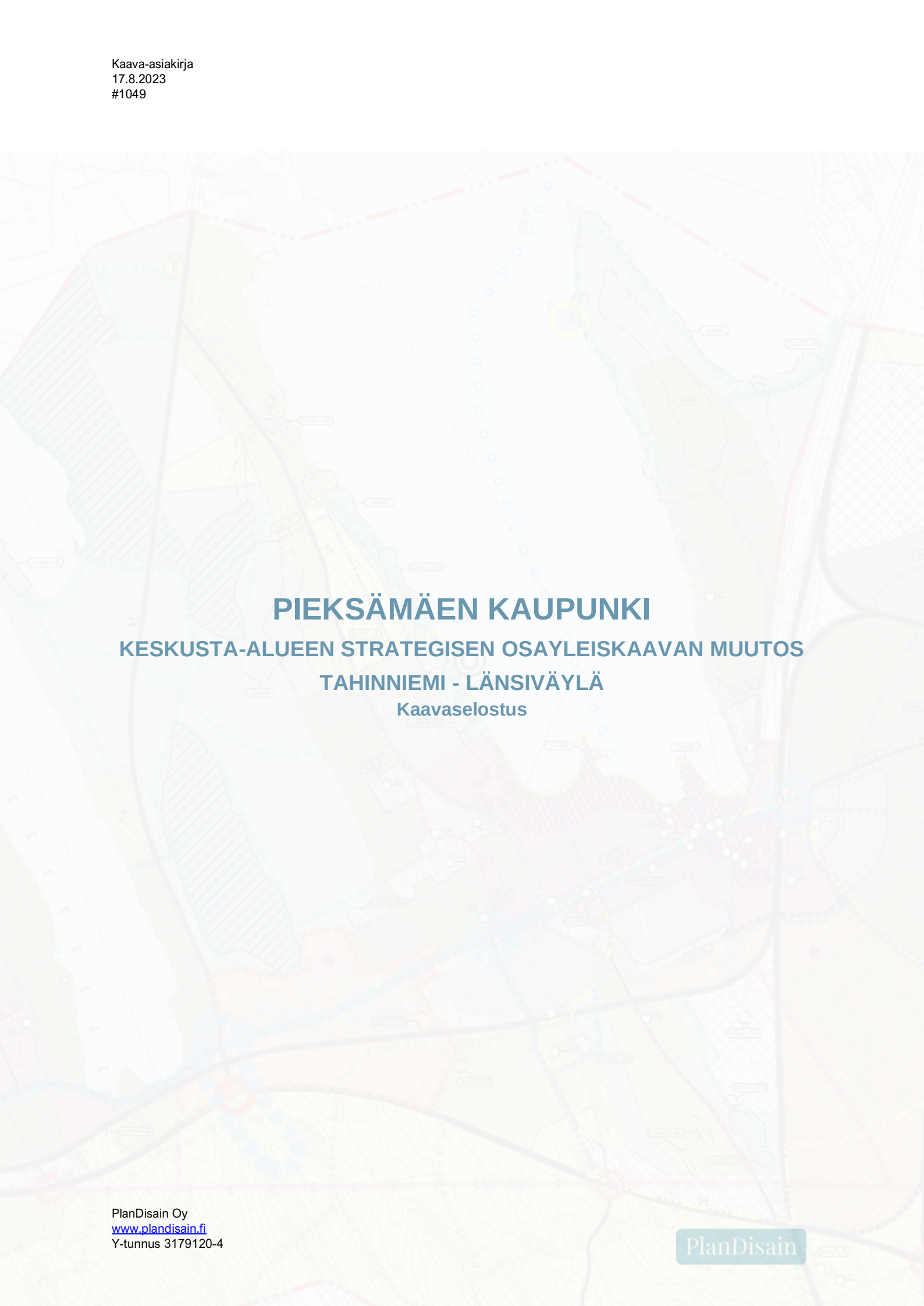




PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

KESKUSTA-ALUEEN STRATEGISEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

TAHINNIEMI - LÄNSIVÄYLÄ

Kaavaselostus

Sisällysluettelo

1	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS	2
2	TAVOITTEET JA TARKOITUS	3
3	KAHAVPROSESSI	3
3.1	KAHAVPROSESSIN VAIHEET	3
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	4
4	LÄHTÖKOHDAT	6
4.1	MAAKUNTAKAAVA	7
4.2	YLEISKAAVA	9
4.3	ASEMAKAAVA	11
4.4	LUONNONOLOLOT	11
4.5	MAISEMA	12
4.6	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	13
4.7	VIKKISTYS	15
4.8	YHDYSKUNTARAKENNE	16
5	KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	23
5.1	TAHINNIEMI	23
5.2	LÄNSIVÄYLÄ	25
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	26
6.1	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	26
6.2	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON	26
6.3	VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN	27
6.4	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN	28
6.5	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	29
6.6	VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTÄMISEEN	30
6.7	VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	31
7	KAAVAN TOTEUTUS	32
8	YHTEYSTIEDOT	33

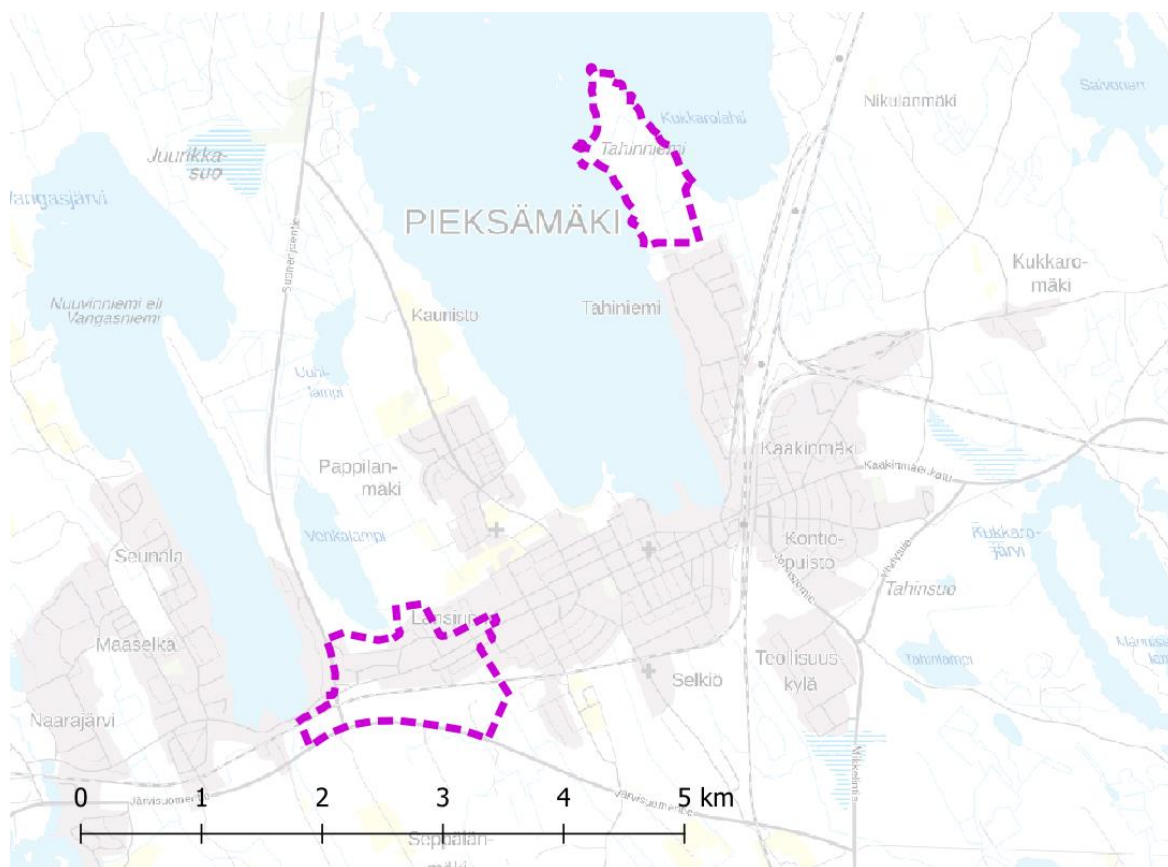
Kaavaselostukseen liittyy kaavakartta ja merkinnät

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma – PlanDisain Oy 2022
2. Luontaselvitys Pieksämäen Tahinniemen osayleiskaavamuutosta varten – Enviro Oy 2022
3. Tahinniemen arkeologinen inventointi – Mikroliitti Oy 2021
4. Tahinniemi – Länsiväylä, kaupanselvitys – PlanDisain Oy 2023
5. Kaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot
6. Vastineet kaavaluonnoksen lausuntoihin – PlanDisain Oy 2023
7. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Suunnittelu- eli kaavamuuotosalue koostuu kahdesta erillisestä alueelta Pieksämäen taajamassa. Pohjoisempi alueista sijoittuu Pieksänjärven rannalle Tahinniemeen. Eteläisempi alueista sijoittuu keskustan länsipuolelle Länsiväylän varrelle Vehkalammen eteläpuolelle.



Kuva 1. Kaavamuuotosalueiden rajaukset on esitetty kartalle katkoviivalla.

Kaavamuuotosalueet sijoittuvat Tahinniemeen ja Länsiväylän varteen.

2 TAVOITTEET JA TARKOITUS

Vaiheyleiskaavassa käsitellään Tahinniemen pohjoisosan aluetta sekä Länsiväylän alueen kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan aluetta.

Tahinniemen kaava-alueen osalta tarkastellaan voimassa olevan yleiskaavan virkistys- ja asuintoimintojen varauksia suhteessa maanomistajan alueelle esittämään rakentamiseen. Tavoitteena on yhteensovittaa nämä toiminnot yleiskaavatasoisella tarkkuudella siten, että se ohjaa alueelle myöhemmin mahdollisesti laadittavaa tarkempaa asema- tai ranta-asemakaavaa riittävällä tavalla. Suunnittelutyössä pyritään huomioimaan alueen maanomistajien kehittämisenäkemykset. Tahinniemen suunnittelualueen pinta-ala on noin 150 ha.

Länsiväylän alueelle varatun kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen osalta yleiskaavan päivitystarpeet painottuvat kaupallisiin toimintoihin osoitettavan kokonaiskerrosalamäärän kasvattamiseen. Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö –kohdemarkintä, jonka erityismääräyksessä Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on rajoitettu 20 000 k-m². Voimassa olevassa yleiskaavassa kaupan kerrosalan määrä on rajoitettu maakuntakaavan mukaisesti 20 000 k-m². Alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen edellyttää ko. enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista.

Länsiväylän kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen aluevarausmääräys koskee noin 90 ha:n suuruista aluetta.

Yleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen vaiheyleiskaava. Työn aikana tutkitaan, miltä osin sen merkinnät ja määräykset korvaavat voimassa olevan yleiskaavan merkinnät ja määräykset. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja tulee ottaa huomioon myös muutoin tarkemmassa maankäytön suunnittelussa.

3 KAAVAPROSESSI

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tapahtuma	Ajankohta
Päätös kaavan laadinnasta (tekninen ltk)	11.5.2021
Vireilletulo	23.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	1.3. – 31.3.2022
Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen	12.12.2022 - 13.1.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa	
Hyväksyminen kaupunginhallituksessa	
Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo	

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (LIITE 1).

3.2.1 Vireilletulovaiheen palaute

Vireilletulovaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä lausunnon antoivat Telia, Riihisaari-Savonlinna museo, Fingrid Oyj, Etelä-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Väylävirasto ja Etelä-Savon maakuntaliitto. Lausunnoissa on pääosin pidetty kaavan tavoitteita ja OAS:aa riittävänä ja tarkoituksenmukaisena. Lausunnoissa oleellisimpina asioina on nostettu esiin seuraavat asiat:

- Kaavamuutos tulee suhteuttaa koko strategisen yleiskaavan kokonaisuuteen sekä huomiotava MRL 39 §:n sisältövaatimukset
- Tahinniemen alueen kaavoittaminen ranta-asetmakaavalla pysyvään asuinkäyttöön saattaa olla MRL 73 §:n vastaista, koska ranta-asetmakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen.

Länsiväylän alue

- Alueen luontoselvitys olisi tarpeen päivittää
- Alue soveltuu kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti erittäin hyvin työpaikkojen, teollisuuden, ja tilaa vievän kaupan alueeksi
- Keskustan elinvoimaselvitys on tarpeellinen työn taustaselvitys
- OAS:ssa ei ollut mainintaa alueen toteutuneen kerrosalan määrästä, jolloin lisäneliöiden tarve jää epäselväksi.
- Maakuntakaava ohjaa kaavamuutosta. Sen mukaan vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m² sekä tähän liittyvät lisämääräykset
- Vaikutustenarvioinnissa toivotaan sisältävän palvelujen saavutettavuuden arvioinnin eri kulkumuodoilla.
- Huomioitaviin selvityksiin voisi lisätä Vt 23 parantaminen Pieksämäen kohdalla (2012) sekä Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma 2018 (Linea).

3.2.2 Kaavaluonnoksesta jätetty palaute

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Riihisaari-Savonlinna museo, Etelä-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Väylävirasto, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Keski-Savon ympäristötoimi. Lausunnoissa oleellisimpina asioina olivat seuraavat asiat:

Tahinniemen alue

Virkistysalueiden riittävyttä tulisi tarkastella Tahinniemeä laajemmin. Tahinniemen alue palvelee koko taajamaa eikä vain lähiasutusta. Mikäli Tahinniemeen kaavoitetaan yksittäisiä rantarakennuspaikkoja, tulisi tämä tehdä rantakaavoituksella Pieksänjärven rantayleiskaavan yhteydessä. Rannassa oleva laaja vesijättö alue ei sovellu rakentamiseen ilman laajoja rannan muokkaustoimenpiteitä. Näiden maisemallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia tulee arvioida huolellisesti. Rantaan tulevan rakentamisen myötä polkuverkosto siirtyy takamaaston soiselle alueelle, joka ei sovellu virkistykseen samalla tavoin kuin nykyinen polku. Tämä olisi kuntalaisten ulkoilu- ja virkistystarpeiden näkökulmasta suuri menetys. Tahinniemen osalta kaavaluonnos on ristiriidassa Ympäristöministeriön julkaiseman kansallisen luonnonmonimuotoisuusstrategian luonnoksen kanssa.

Länsiväylän alue

Yleiskaavamuutoksessa poiketaan TIVA-kaupan mitoituksessa maakuntakaavasta ja tämä tulisi perustella paremmin. Ensisijaisesti asia tulisi kuitenkin ratkaista maakuntakaavassa.

Mielipiteet

Kaavaluonnoksesta jätettiin 53 mielipidettä. Lähes kaikissa vastustettiin kaavaluonnoksessa esitettyä rakentamista Tahinniemeen. Länsiväylän osalta ei juurikaan jätetty kommentteja. Mielipiteissä esitetyt oleellimmat asiat olivat:

- Tahinniemen aluetta pidetään virkistuksen (luonto- ja lähiliikunta) kannalta erittäin tärkeänä alueena johtuen sen ominaisuuksista. Näitä ominaisuuksia ovat viihtyisä polkuverkosto rauhallisessa ympäristössä aivan taajaman vieressä. Alueella on myös maisemallisia arvoja vanhojen puiden ja Herneniemen ansiosta. Tahinniemen lähetyville on muutettu asumaan näiden syiden johdosta ja kaavamuutos tekisi lähialueet olennaisesti huonommaksi paikaksi asua ja laskisi näiden arvoa.
- Tahinniemen saavutettavuus lähellä asutusta on tärkeää asukkaiden hyvinvoinnille. Lenkipolkujen sijainnin muuttaminen takamaastoon ja puistoteiksi ei korvaa virkistysarvoja, jotka menetettäisiin rantapolulla. Tahinniemen rakentaminen lisäisi epätasa-arvoa, koska tontit palvelevat vain tietyn tulo- ja elämäntavan ylläpitäviä kansalaisia eikä muut voisi enää hyödyntää aluetta. Pieksämäellä on vapaita tontteja muuallakin.
- Alueen säilyttäminen nykyisessä tilassaan on myös luontokadon ehkäisemisen ja luonnonsuojelun kannalta tärkeää. Alueelle laadittu luontoselvitys ei anna oikeaa kuvaa alueen luontoarvoista, vaan tuo esiin kuinka vähän alueella on lainsäädännöllisesti luontoarvoja.

Luonnosvaiheen palautteen johdosta tehtiin seuraavia linjauksia ja toimenpiteitä:

- Länsiväylän aluetta varten on laadittu kaupanselvitys
- 20.6.2023 on pidetty viranomaisneuvottelu
- Kaupunki toi esiin Tahinniemen alueen lunastamisen tulevan kaupungille liian kalliiksi
- Kaava-asiakirjoihin on tehty joitakin pieniä tarkennuksia. Kaavaratkaisuun ei tehty muutoksia

3.2.3 Ehdotusvaiheen palaute

4 LÄHTÖKOHDAT

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

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Yleiskaavoitustyötä ohjaavat aina ylempi kaavataso eli maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www-sivuilta (www.ymparisto.fi)

Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 39§) asettaa yleiskaavalle seuraavat sisältövaatimukset:

”Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.”

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

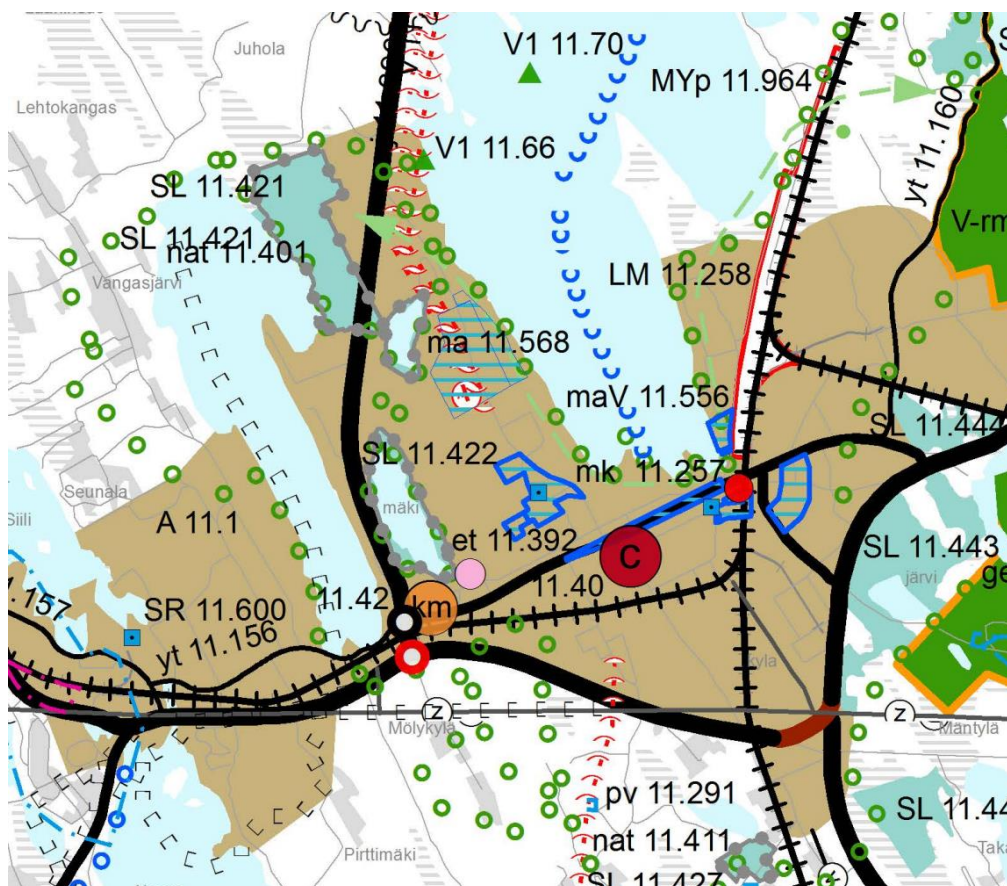
4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella.

Alueella on voimassa kolme erillistä maakuntakaavaa

- [Etelä-Savon maakuntakaava](#) vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsitellyt [Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava](#) vuodelta 2016 sekä
- Edellisten päivittämiseksi laadittu [Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava](#) vuodelta 2016

Kaavoista on koottu yhdistelmä kartta, josta ilmenee maakuntakaavojen suunnittelualuetta koskevat merkinnät. Merkintöjen määräykset on esitetty jäljempänä.



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Koko Pieksämäen taajamaa koskee seutukeskuksen kehittämisvyöhykkeen merkintä, jolla on osoitettu suunnittelutarve seudullisen asiointi- ja työssäkäyntialueen kokonaisvaltaiseen kestäväan kehittämiseen sekä yhdyskuntarakenteen yhteensovittamiseen. Merkintää koskeva kehittämissuositus kuuluu:

”Vyöhykkeellä on alue- ja yhdyskuntarakenteen yksityiskohtaisemman suunnittelun tarvetta, jonka yhteydessä määritellään tarkemmin erilaisten maankäyttötarpeiden mitoitus, yhteen sovittaminen sekä yksityiskohtaisemmat aluerakenteen kehittämis- ja suunnittelutarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa

tulee pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä seudullisena yhteistyönä. Selvityksiä ja vaikutusten arviointia tulee täydentää yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.”

Etelä-Savon maakuntakaava osoittaa Pieksämäen alueen pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A 11.1). Tahinniemen suunnittelualueelle Herneniemen pohjoispuolelle on maakuntakaavassa osoitettu muinaisjäännekohte. Muita maakuntakaavan merkintöjä Tahinniemen suunnittelualueeseen ei kohdistu.

Länsiväylän suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkintä (km):

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

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

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

Kohdekohtaiset erityismääräykset

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

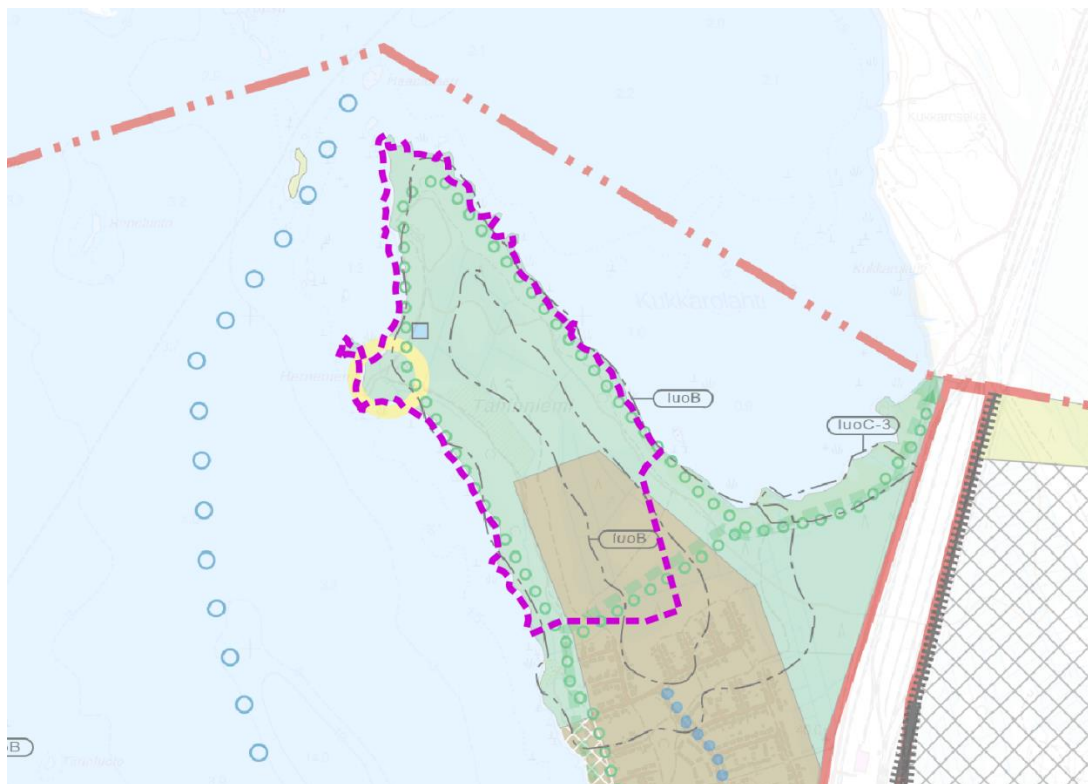
Voimassa olevien maakuntakaavojen lisäksi Etelä-Savon maakuntahallitus päätti 20.9.2021 käynnistää 3. vaihemaakuntakaavan. Kaavan OAS on nähtävillä 1.9. – 31.10.2022. Vaihemaakuntakaavan tavoitteet on tiivistetty seuraavasti:

- Tukea Etelä-Savon maakuntastrategian toteutumista
- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja hillintä
- Tukea Etelä-Savon luonnon monimuotoisuutta ja luonnonvarojen resurssiviisasta käyttöä sekä huomioida virkistystarpeet
- Vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella
- Varata matkailun kehittämiselle tarpeelliset aluevaraukset
- Taata huoltovarmuuden näkökulmasta riittävä saavutettavuus
- Päivittää laadittujen inventointien, päätösten ym. pohjalta kaavamerkintöjä

Kolmannen vaihemaakuntakaavan tarkemmissa tavoitteissa on esitetty tarpeita mm. taajamien kaupanpalvelujen tarkentamiseen. Pieksämäen kaupunki osallistuu maakuntakaavan suunnitteluun mm. tuomalla esiin Länsiväylän alueen kaupallisten palvelujen enimmäiskerrosalan nostamiseen tämän yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti (20 000 > 30 000 k-m²).

4.2 Yleiskaava

Kaavamuutosalueilla on voimassa Keskusta-alueen strateginen osayleiskaava (2016). Tahinniemen alue on osoitettu kaavassa virkistysalueena. Lisäksi alueelle sijoittuu asutusta, luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita, muinaisjäännös sekä ulkoilu ja virkistyskäyttöä palveleva kehitettävä kohde.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta Tahinniemessä. Kaavamuutosalue on esitetty kartassa lilalla katkoviivilla.

Alueeseen kohdistuvat määräykset ovat:



VIRKISTYSKÄYTTÖÖN KEHITETTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään monipuolisia virkistys- ja luontokohteita sekä -reitistöjä sisältävänä alueena.



KEHITETTÄVÄ ASUINPAINOTTEINEN ALUE (ENSISIJAINEN)

Alue, jolle uutta ja kaupunkirakennetta eheyttävää asuinrakentamista tulee ydinkeskustan lisäksi ensisijaisesti suunnata.

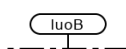


TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- / ULKOILUREITTYYHTEYS



TOIMINNALLISESTI KEHITETTÄVÄ KOHDE

Alueelle tulee sijoittaa ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva retkeilykohde tms. toiminnallinen kiintopiste.



LEPAKOIDEN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

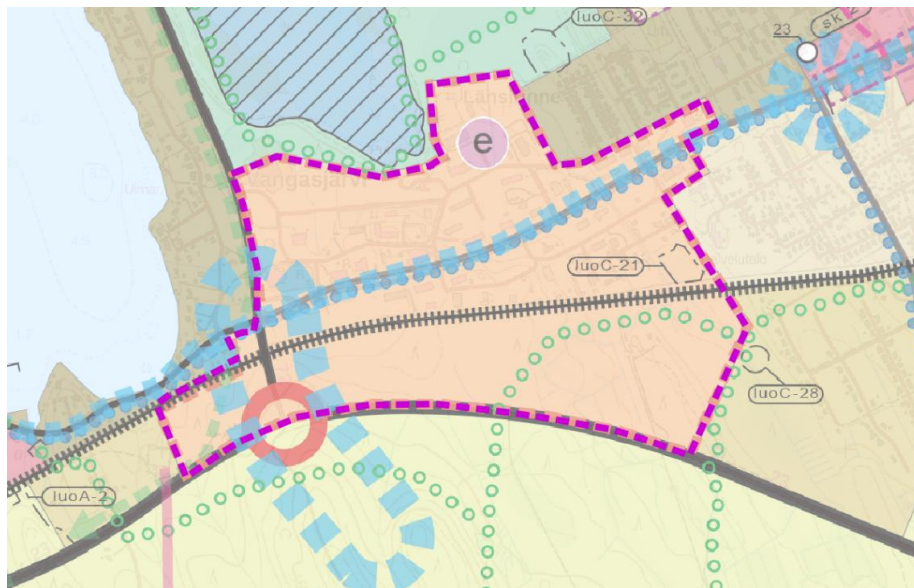
Alueen maankäytössä on suositeltavaa huomioida lepakon ruokailualueina tai siirtymäreitteinä toimivat alueet. Selvityksiä tulee tarvittaessa tarkentaa asemakaavavaiheessa.



MUINAISUISTOKOHDE

Kohde on muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää museoviranomaisen kanssa ennen ympäristöön vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Muinaismuistokohteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Länsiväylän kaavamuutosalue vastaa voimassa olevan kaavan mukaista aluetta "kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan -alue". Lisäksi erillisenä merkintänä saman laajuksena on osoitettu kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta Länsiväylän alueella. Kaavamuutosalue on esitetty kartassa lilalla katkoviivalla.

Alueeseen kohdistuvat määräykset ovat:



KEHITETTÄVÄ TYÖPAIKKOJEN, TEOLLISUUDEN JA KAUPAN ALUE
Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoajakatuojen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti.



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



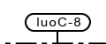
MERKITTÄVÄ SAAPUMISEN PISTE TAI MAAMERKIN PAIKKA
Maiseman suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota korkeatasoisen rakentamisen, taiteen tai valaistuksen keinoin.



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



ERITASOLIITTYMÄ, UUSI
Liittymä voidaan liikennemäärien tai maankäytön niin salliessa ensivaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä. Erityisesti maankäytön tarpeita palvelevan eritasoliittymän toteuttamisen ajoitus ja toteuttamismahdollisuudet tulee varmistaa ennen kuin niiden toteuttamiseen perustuvaa maankäyttöä asemakaavoitetaan pääteiden varsille ja taakse.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TAI KULTTUURILUONTOKOHTENA MERKITTÄVÄ ALUE
Uhanalainen tai huomionarvoinen lajisto ja/ tai luontotyytit ominaispiirteineen tulee huomioida maankäytössä ja ympäristöä muuttavissa toiminna. Luku arvo viittaa kaavaselostuksessa esittävään kohdekuvaukseen ja -numerointiin.



OHJEELLINEN VIHHER- JA VIRKISTYSYHTEYSTARVE, EKOLOGINEN YHTEYS
Merkintä osoittaa viher- / virkistysalueiden välisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia tai kehitettäviä yhteyksiä, joilla tulee taata puuston ja kasvillisuuden riittävyys. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on turvattava, ettei viherreitin toteuttamismahdollisuuksia heikennetä ja/ tai ekologia yhteyksiä katkaista.



TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- / ULKOILUREITTIYHTEYS



ERITYISALUE
Merkinnällä on osoitettu nykyiset kaupungin kannalta strategiset toiminnot: lämpölaite, jätevedenpuhdistamo ja varavankila.

4.3 Asemakaava

Tahinniemen suunnittelualue on asemakaavoittamatonta, mutta se rajautuu eteläosastaan taajaman asemakaavaan, johon on osoitettu laajasti asutusta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu ”kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue” on Länsiväylän ympäristössä asemakaavoitettu. Jyväskylän radan ja VT 23:n väliin jäävä alue on asemakaavoittamatonta

4.4 Luonnonolot

Tahinniemen kaavoitusta varten alueelle on laadittu erillinen luontoselvitys, joka on selostuksen liitteenä 2. Selvitys on kattanut arvokkaiden luontokohteiden määrittämisen. Lajiston osalta on selvitetty liito-orava, viitasammakko, sudenkorennot, pesimälinnusto, lepakot, kirjovertkoperhonen sekä muu huomionarvoinen lajisto. Selvityksen mukaan alueelta on todettu vain vähän erityisiä luontoarvoja ja lajistoa. Selvityksen mukaan alueelta on rajattu viitasammakoiden soidinpaiikkoja, joita koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Näille alueille ei selvityksen mukaan tule osoittaa muuttuvaa maankäyttöä ja alueiden luontainen vesitalous tulee säilyttää. Lisäksi selvityksessä alueelta on löytynyt lepakoita.

Suomen lepakotieteellinen yhdistys (SLTY) on luokitellut lepakkoalueet vuonna 2012 kolmeen luokkaan seuraavasti:

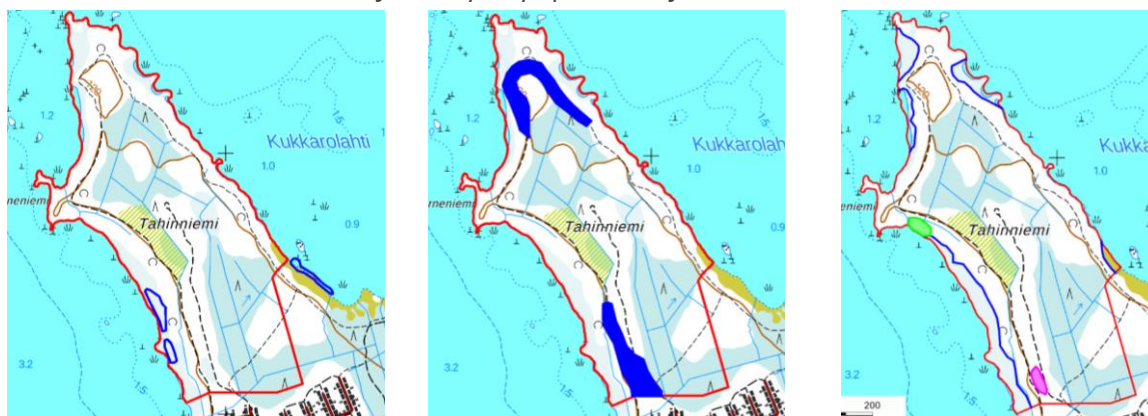
- Luokka I: Lisääntymis- ja levähdyspaikka (Luonnonsuojelulain mukaan näiden alueiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty)
- Luokka II: Tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (EUROBATS -sopimuksen mukaan maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvo lepakoille)
- Luokka III: Muu lepakoiden käyttämä alue (Maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvo lepakoille mahdollisuuksien mukaan)

Tahinniemen pohjoisosaan on selvityksessä rajattu kaksi luokan III lepakkoaluetta. Yksilömäärät alueilla ovat alhaisia eivätkä elinympäristöt ole lepakoiden kannalta erityisen hyvälaatuisia.

Lisäksi länsirannalle on rajattu linnustollisesti merkittävä alue, joka suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle.

Muiden luontoarvojen osalta todettiin alueen eteläosassa korpiräme ja Herneniemen eteläpuolella sararämettä, jotka ovat uhanalaisia luontotyyppiejä. Lisäksi silmälläpidettävää saranevaa. Luonnonsuojelulaissa ei ole näitä alueita koskevia määräyksiä.

Muilta osin kaavamuuotosalueille ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja.

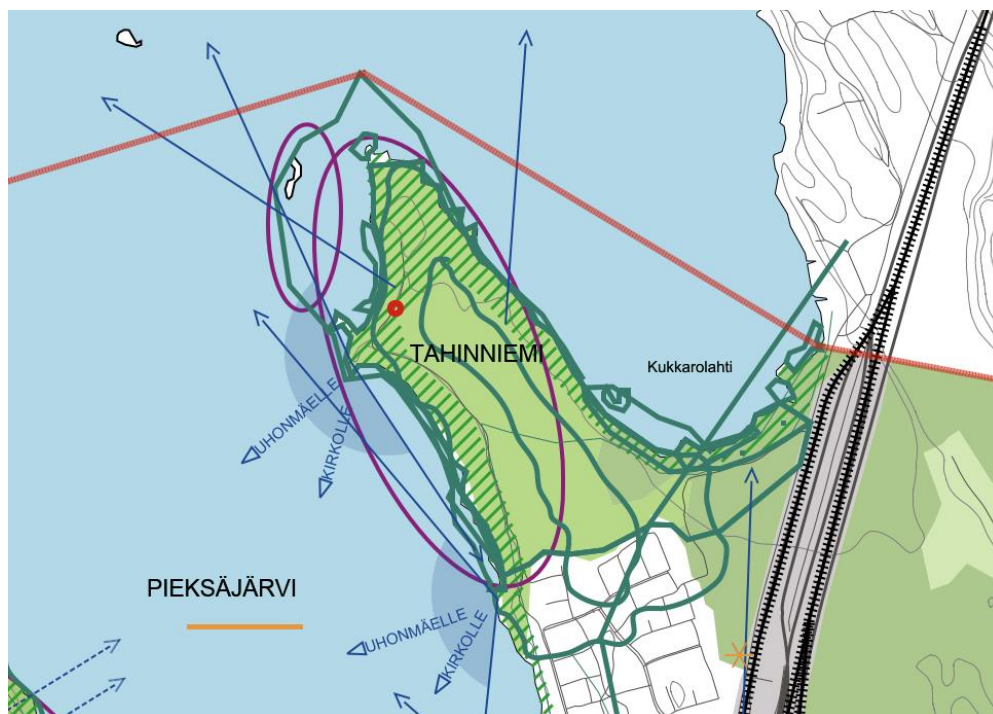


Kuva 5. Vasemmanpuoleisessa kartassa on esitetty sinertävinä rajauksina Viitasammakon soidinalueet. Keskellä olevassa kartassa on esitetty lepakon luokan III alueet. Oikeanpuoleisessa kartassa on saranevat sinisellä, korpiräme sinipunaisella ja sararäme vihreällä (Luontoselvitys 2022).

Länsiväylän alue on rakennettua taajamaa, eikä luonnontilaisena säilyneitä alueita ole jäljellä. Alueen mahdolliset tarkemmat luontoarvot selvitetään mahdollisten asemakaavoitushankkeiden yhteydessä.

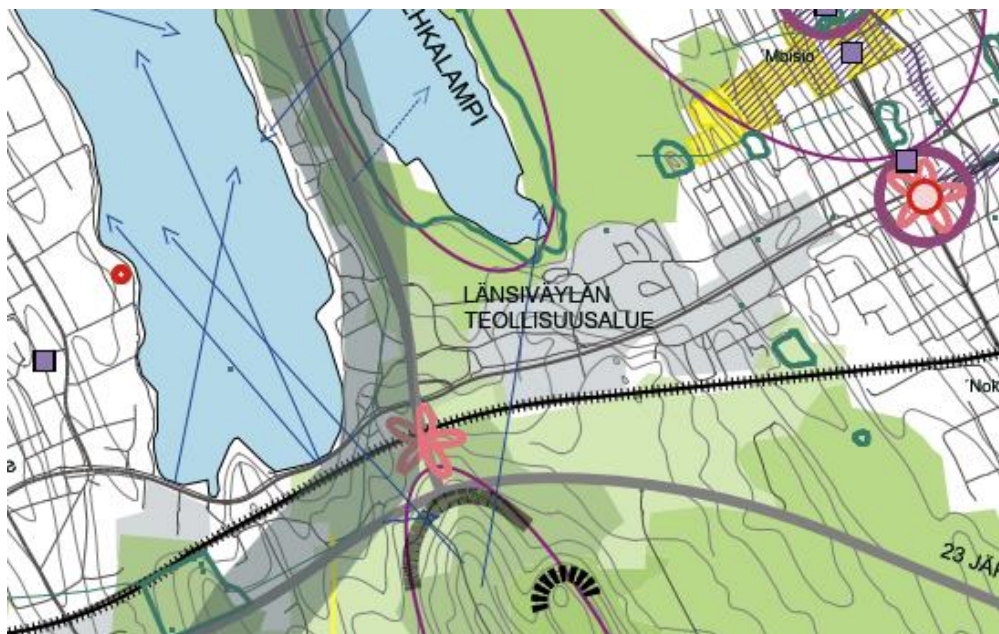
4.5 Maisema

Tahinniemen alue sijoittuu maisemallisesti näkyvälle alueelle laajalle tasaiselle niemialueelle. Voimassa olevan yleiskaavan maisema-analysissä on tunnistettu alueelta näkymäsuuntia sekä maisema-arvoiltaan arvokkaaksi todettu rantavyöhyke/reitti. Kaavanlaatijan alueelle tekemän maastokäynnin (5.9.2022) perusteella alueelle kulkeva polkuverkosto on viihtyisä näkösyvyytensä sekä vanhan puuston johdosta. Sen sijaan näkymiä vesistölle ei juurikaan poluilta ole. Näiden näkymien avaaminen maisemointitoimenpitein parantaisi selvityksessä esitettyjen näkymien ilmentymistä maastossa sekä avaisi mahdollisia muitakin näkymiä.



Kuva 6. Ote voimassa olevan osayleiskaavan maisema-analysistä.

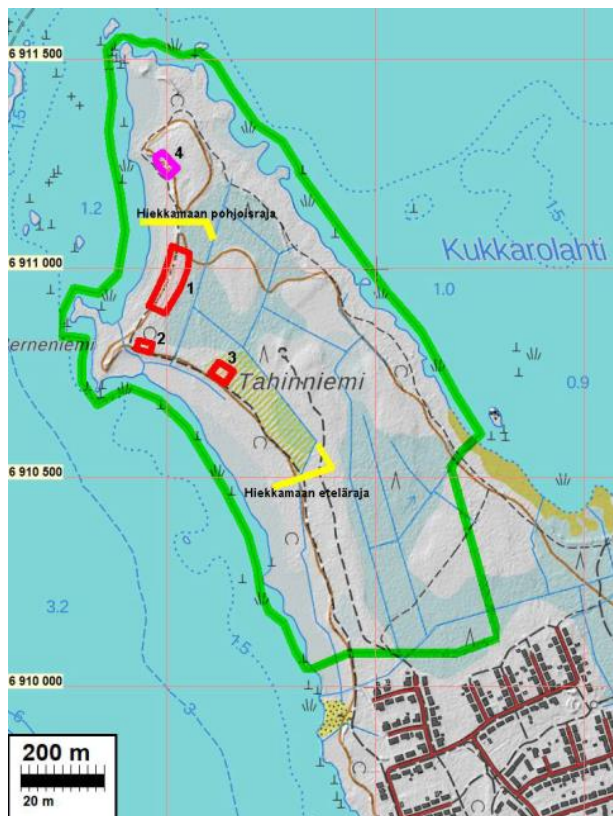
Länsiväylän alue on rakennettua kaupan ja teollisuuden aluetta. Alueen läpi kulkee valtatie ja katuyhteyksiä sekä rataverkko. Voimassa olevan yleiskaavan maisema-analysissä radan ylittävän sillan alue on tunnistettu maiseman solmukohdaksi.



Kuva 7. Ote voimassa olevan osayleiskaavan maisema-analyysistä Länsväylän alueelta.

4.6 Kulttuuriympäristö

Tahinniemen alueelle on laadittu erillinen arkeologinen inventointi (liite 3), jonka mukaan alueelta on löydetty 3 erityyppistä muinaisjäännöstä sekä mahdollisesti neljäs.



Kuva 8. Alueelta löydetyt arkeologiset arvot. Muinaisjäännökset punaisella ja löytöpaikka sinipunaisella. Länsirannan hiekkamaaperäalueen rajat keltaisella (Ote arkeologisen inventoinnin raportista 2021)

Tahinniemen alue on lähes rakentamaton eikä sinne sijoitu rakennetun kulttuuriperinnön kohteita.

Länsi-Väylän alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu muinaisjäännösrekisterin mukaisia kohteita. Voimassa olevaa yleiskaavaa varten laaditun rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2013) mukaan alueelle ei sijoitu arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Vuoden 1952 ilmakuvan perusteella alue on rakentunut silloisesta maalais- metsätalous miljööstä osaksi kaupunkia ja liikenneverkkojen solmukohdaksi. Vuoden 1952 mukaisesta rakentamisesta ei ole alueella merkkejä. Junarata oli tuolloin rakennettu nykyiselle paikalleen. Tämän jälkeen rata on uusittu.



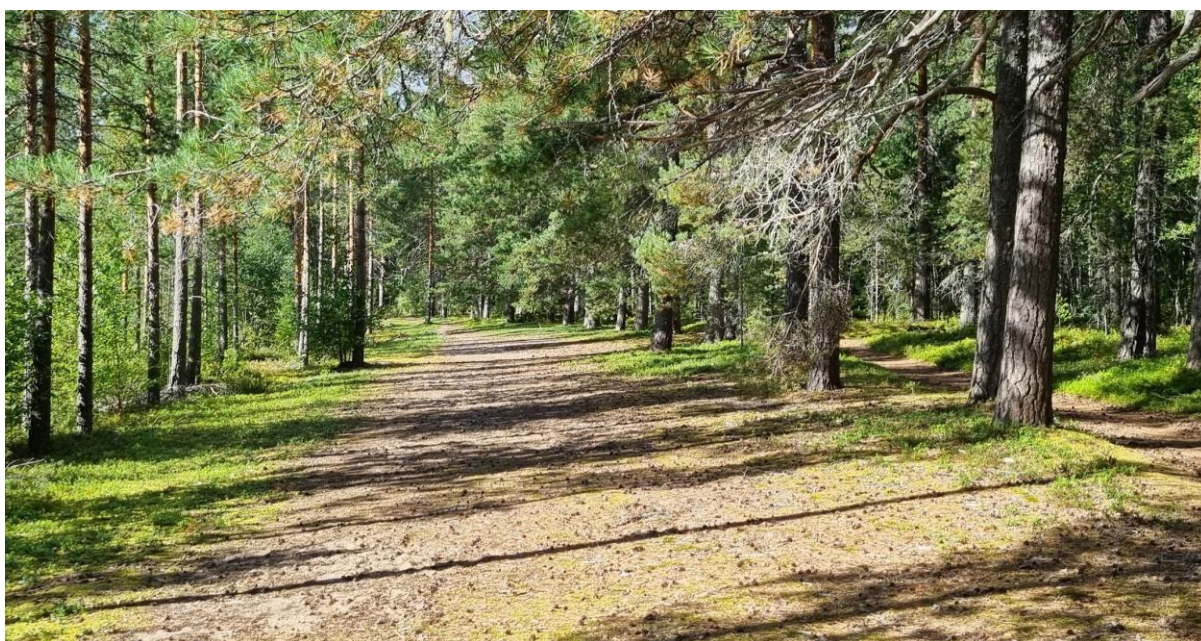
Kuva 9. Länsiväylän alue vuoden 1952 ortokuvalla sekä nykyinen tieverkko eri värein. Rata on mustalla viivalla. (MML ja Digiroad 2022)



Kuva 10. Länsväylän alue vuoden 2022 ortokuvalla.

4.7 Virkistys

Tahinniemen alueen läpi kulkee yhtenäinen polkureitistö, joka on lähialueen virkistyskäytössä. Reitistä tekee viihtyisän maaston helppokulkuisuus, vanha puusto, rannan läheisyys sekä hyvä näkösyvyys. Vaikka polkuverkosto kulkee rannan lähetyillä, reitiltä ei avaudu runsaan rantakasvuston takia juurikaan vesistönäkymiä. Alue on osoitettu keskustan Strategisessa yleiskaavassa virkistysalueeksi ja todettu yleiskaavan selostuksessa virkistyskäytön kannalta merkittäväksi alueeksi.



Kuva 11. Tahinniemen alueen polkuverkostoa länsirannalla



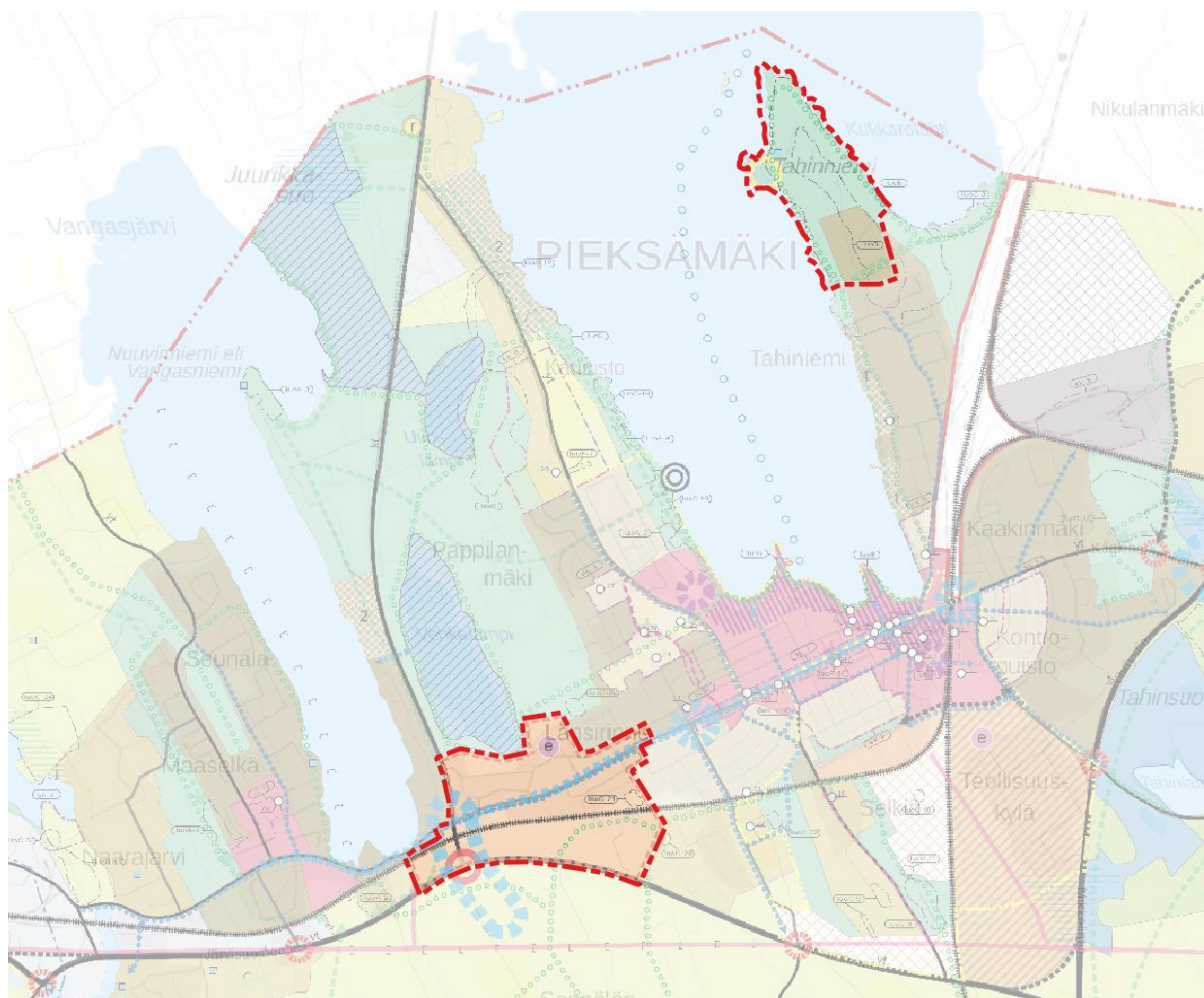
Kuva 12. Tahinniemen alueen polkuverkostoa Herneniemen pohjoispuolella. Alueen polkuverkostolta ei juurikaan ole muita paikkoja, joista oli näkymiä vesistölle.

Länsiväylän alue ei ole virkistyskäytössä. Alueen kaakkoisosassa kulkee strategisessa yleiskaavassa virkistys- / ulkoilureittiyhteys. Yhteyden kulkiessa radan ja valtatie välissä, se ei ole virkistykseen kannalta viihtyisää aluetta.

4.8 Yhdyskuntarakenne

Tahinniemen alue sijoittuu taajamarakenteen reunalle. Alue on lähes rakentamaton. Keskustan strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu eteläpuolisen asuinalueen laajenemisaikaa. Pohjoisosastaan alue on osoitettu virkistysalueeksi.

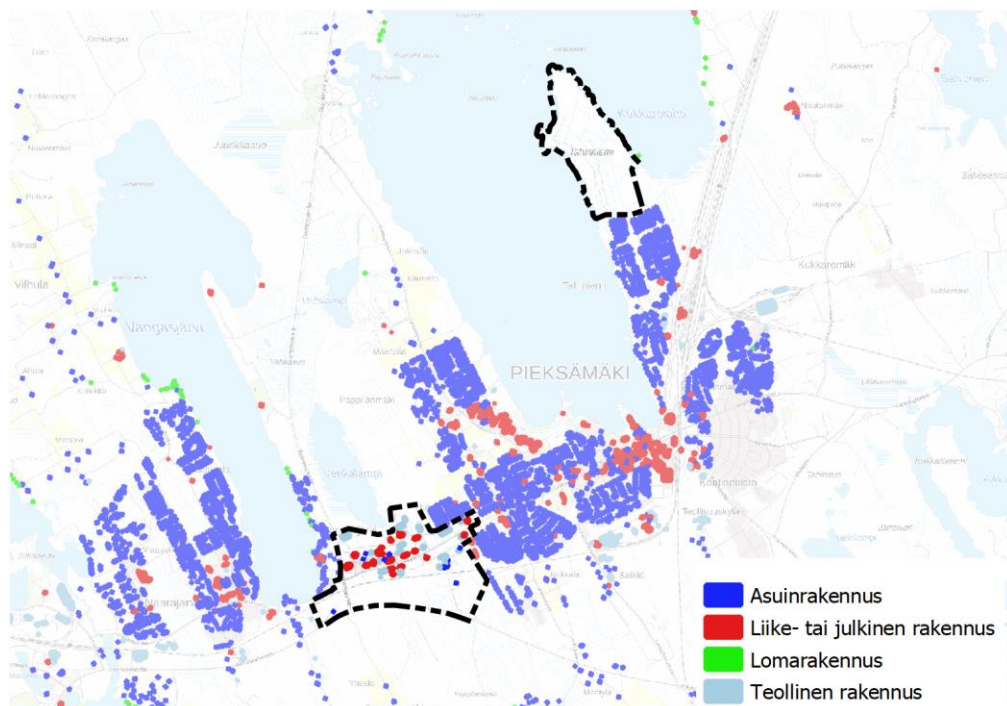
Länsiväylän alue sijoittuu Pieksämäen kaupunkitaajaman sisälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alue on liikenne- ja kaupallisten palvelujen aluetta nykyisellään sekä voimassa olevassa keskustan strategisessa yleiskaavassa.



Kuva 13. Suunnittelualue suhteessa ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen (Keskustan strateginen yleiskaava).

4.8.1 Asutus

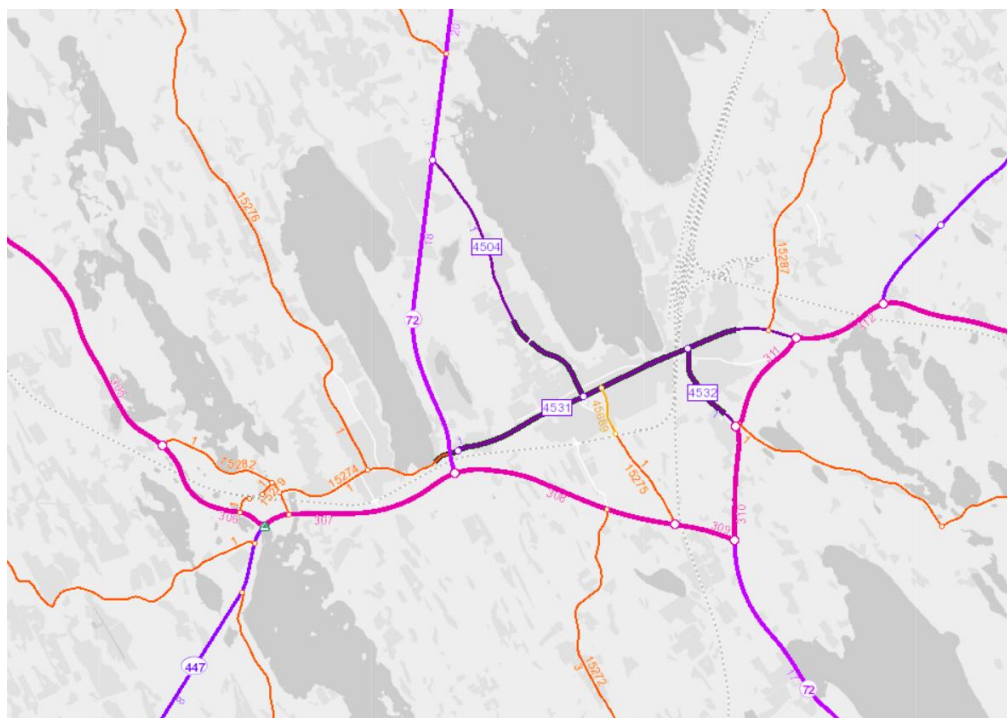
Länsiväylän alueelle sijoittuu ainoastaan 6 asuinrakennusta, jotka ovat 1-2 kerroksisia. Tahinniemen alueelle ei sijoitu asutusta. Molemmat alueista rajautuvat laajoihin asuinalueisiin.



Kuva 14. Suunnittelualueiden ja ympäristön rakentamistilanne (Maastotietokanta 2022).

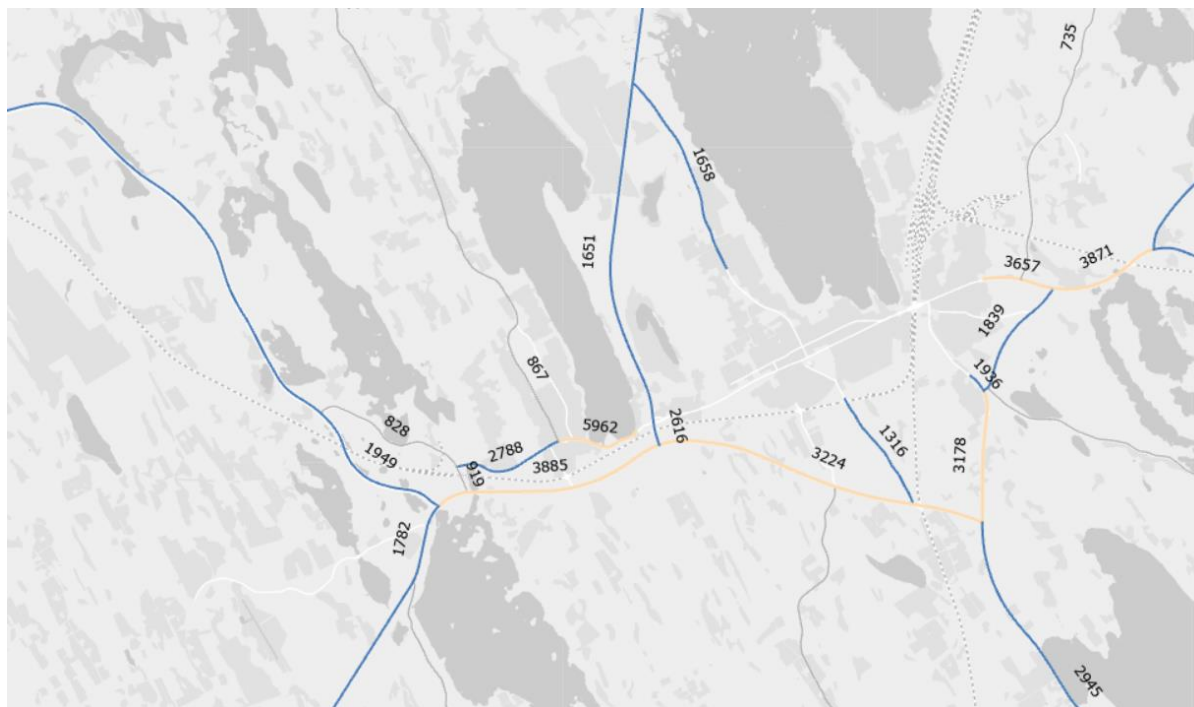
4.8.2 Liikenne

Tahinniemen alueelle ei ole rakennettu tie- tai katuverkkoa. Katuverkko rajautuu alueen eteläpuolelle. Länsiväylän alueen läpi kulkee useita valtion omistamia liikenneväyliä. Lisäksi alueella on katuverkkoa.



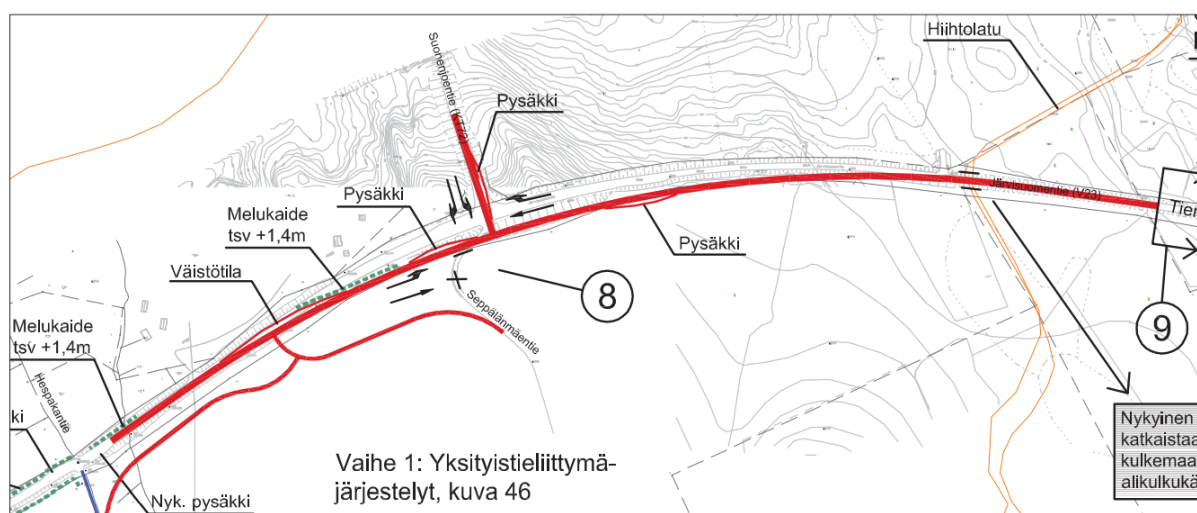
Kuva 15. Pieksämäen taajaman läpi kulkeva valtion tieverkko. (vayla.fi 2022)

Lännessä alueelle johtavan Jyväskylätien liikennemäärät ovat merkittävimmät eli keskimäärin n. 6 000 ajoneuvoa/vuorokaudessa. Jyväskylän tie muuttuu suunnittelualueen tuntumassa Länsiväyläksi ja liikennemäärä oletettavasti Länsiväylällä on samaa luokkaa. Missään muualla Pieksämäen alueella liikennemäärät eivät ole näin suuria. Valtatien 23 liikennemäärät jäävät alle 4 000 ajoneuvoon/vuorokaudessa. Luvut sekä liikenneyhteydet kertovat siitä, että lännessä ja etelästä Pieksämäen keskustaan suuntautuva liikenne ohjautuu pääosin Jyväskylätien kautta ja edelleen Länsiväylää pitkin Pieksämäen keskustaan.



Kuva 16. Pieksämäen taajaman läpi kulkevan valtion tieverkon liikennemäärät 2020. Keskimääräinen Ajoneuvojen määrä/vuorokaudessa. (vayla.fi 2022)

Valtatielle 23 on laadittu aluevaraussuunnitelma "Vt 23 parantaminen Pieksämäen keskustaajaman kohdalla - 2012". Siinä suunnittelualueelle on esitetty valtatie 23 ja Suonenjoentien liittymään parannuksia huonon liittymäkäyvyyden johdosta.



Kuva 17. Valtatie 23 ja Suonenjoen liittymän parannustoimenpiteet. Valtatietä siirretään suunnitelman mukaan hieman etelään. (Vt 23 parantaminen Pieksämäen keskustaajaman kohdalla - aluevaraussuunnitelma, 2012)

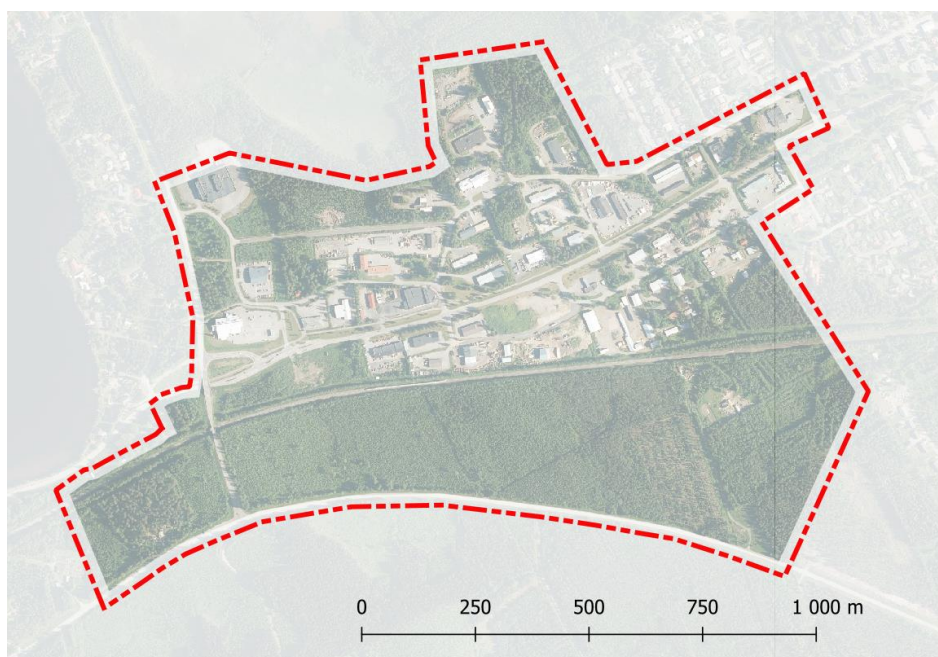
Keski-Savon liikenneturvallisuus suunnitelman mukaan alueelle sijoittuu kaksi kehitettävää kohdetta. 1) Länsiväylän ja Suonenjoen tien (Kt 72) rampin risteykseen on esitetty kiertoliittymän rakentamista pidemmän aikajänteen toimenpiteenä. 2) Kaavamuutosalueen itärajalle Länsiväylän ja Putkinotkon liittymään on esitetty Väistötilan rakentamista kiireellisenä toimenpiteenä. (Keski-Savon Liikenneturvallisuussuunnitelma 2018)

4.8.3 Ympäristöhäiriöt

Länsiväylän alueella ympäristöhäiriöitä aiheuttaa liikennemelu. Tahinniemen alueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.8.4 Rakennettu ympäristö

Tahinniemen alue on rakentamaton. Länsiväylän alue on pääosin rakennettua aluetta. Alueen läpi johtaa Länsiväylä, joka on yksi kaupungin pääkaduista. Lisäksi alueelle on rakennettu muita katu yhteyksiä sekä liikerakentamista. Alueen eteläosassa kulkee Jyväskylä – Pieksämäki junarata. Alueen rakentamisen määrät käyttötarkoituksittain on esitetty kohdassa palvelut.



Kuva 18. Länsiväylän kaavamuutosalue ortokuvalla.

4.8.5 Palvelut

Tahinniemen alueelle ei sijoitu palveluja. Alueen lähimmät ja samalla monipuoliset palvelut sijoittuvat Pieksämäen keskustan ja rautatieaseman ympäristöön noin 3 km etäisyydelle suunnittelualueesta. Myös lähimmät koulut sijoittuvat yhtä etäälle.

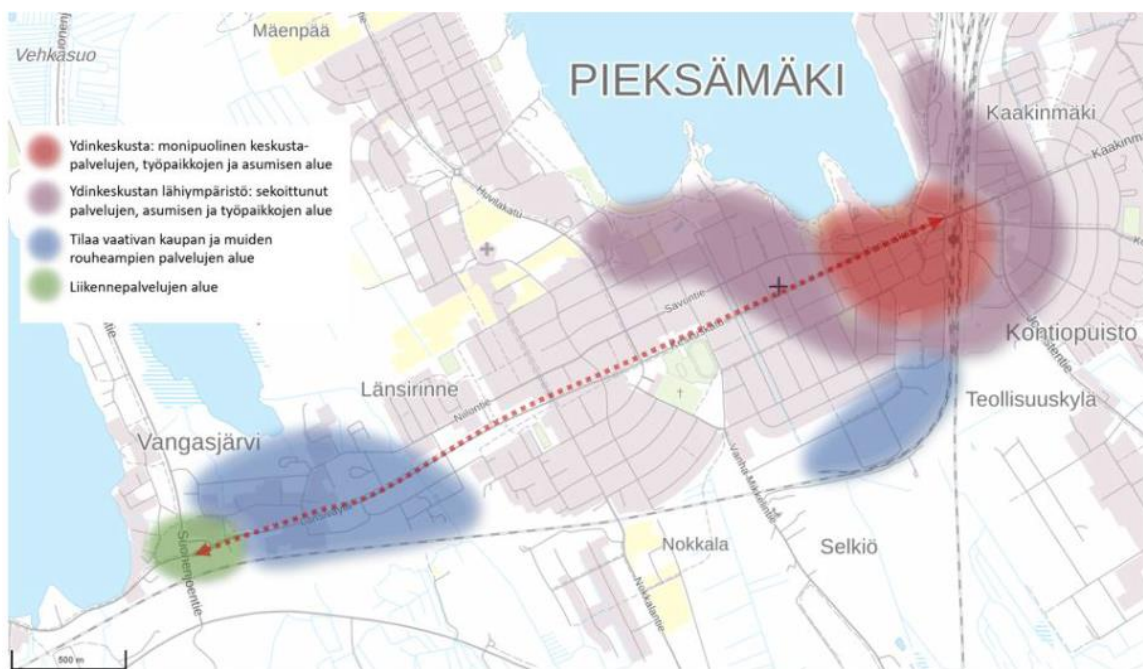
Länsiväylän kaavamuutosalueelle sijoittuu useita tilaa vaativia kauppia (huonekalu, rauta, ym). Lisäksi alueella on päivittäistavarakauppa, 2 huoltoasemaa, teollisuutta sekä ravintola. Alueelle rakennettu kaupallisten palvelujen kokonaisala on n. 13 000 k-m². Alla olevassa taulukossa on esitetty koko alueen rakennettu kokonaisala.

Alueen kaikki rakennukset		Alueen kaupallisten palvelujen rakennukset	
Käyttötarkoitus	Kokonaisala	Käyttötarkoitus	Kokonaisala
Teollisuushallit	10 463	Myymläarakennukset	5 732
Myymläarakennukset	5 732	Liike- ja tavaratalot, kauppak.	5 174
Kulkuneuvojen suoja- ja huoltor.	5 667	Myymlähallit	1 926
Liike- ja tavaratalot, kauppak.	5 174	Kaikki yhteensä	12 832
Teollisuus- ja pienteoll.talot	5 144		
Muut teollisuuden tuotantorak.	4 983		
Muut varastorakennukset	4 180		
Yhdyskuntatekniikan rakennukset	3 318		
Myymlähallit	1 926		
Kauppavarastot	1 706		
Muut rakennukset	1 011		
Teollisuusvarastot	1 005		
Yhden asunnon talot	629		
Muut liikenteen rakennukset	383		
Rivitalot	277		
Talousrakennukset	165		
Voimalaitosrakennukset	46		
Tietoliikenteen rakennukset	12		
Kaikki yhteensä	51 821		

Pieksämäen keskustan elinvoimaselvityksen mukaan keskusta-alueen TIVA -kaupan lisätarve on 14 000 k-m². Selvityksen mukaan TIVA -kaupan tulisi sijoittua pääasiassa Länsiväylän alueelle ja Länsiväylän alueella on tarvetta lisätä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja autokauppaa. Selvityksen mukaan alue kehittyä tilaa vaativan erikoiskaupan, rouheampien kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvän yritystoiminnan alueena. Alueen vetovoiman vahvistamisessa korostuu palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä asointiympäristö.

Pieksämäelle kohdistuva liiketilan lisätarve vuosina 2020-2030	Pieksämäen väestön kysyntä	Lähimarkkina-alueen kysyntä	Reuna-alueen kysyntä	Lisätilantarve yhteensä, k-m ²
Päivittäistavarakauppa	0	500	500	1 000
Muu erikoiskauppa	5 000	2 500	1 000	8 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	10 000	3 000	1 000	14 000
KAUPPA YHTEENSÄ	15 000	6 000	2 500	23 500
Kaupalliset palvelut	5 000	2 000	1 000	8 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	20 000	8 000	3 500	31 500

Kuva 19. Elinvoimaselvityksen mukaan keskustan TIVA-kaupan lisätarve on 14 000 k-m². (Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys 2022)



Kuva 20. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen kaupunkirakenteessa. (Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys 2022)

Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa Länsiväylän alueelle 20 000 k-m² kaupallisia palveluja ja tarve on selvityksen mukaan yhteensä 30 000 k-m².

5 KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Luvussa viisi on kuvattu aluksi Tahinniemen kaavaratkaisu perusteluineen ja tämän jälkeen Länsiväylän.

5.1 Tahinniemi

Kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti Tahinniemeen osoitetaan rakentamista. Alueelle osoitettua virkistysaluetta supistetaan ja se korvataan merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle rantaan sijoittuvan asuin- ja lomarakentamisen sijoittamisen.

Rakennettavat ja rakentamiselta vapaat alueet on rajattu strategisen yleiskaavaan tarkkuustasoon nähden melko tarkasti, jotta yleiskaavamuutos antaa tarkemman kuvan alueista, jotka aiotaan varata rakentamiseen ja jotka jätetään vapaaksi rakentamiselta.

5.1.1 Virkistys

Yleiskaavaan osoitetaan tärkeä ja / tai kehitettävä virkistys- / ulkoilureittiyhteys voimassa olevan kaavan mukaisesti. Voimassa olevassa strategisessa yleiskaavassa reitti on osoitettu yhteytenä eli sen sijainti on tarkoitettu määrittävän tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yleiskaavamuutoksessa reittiä on sovitettu alustavasi siten, että se sijoittuisi rakentamiseen varattujen alueiden ulkopuolelle. Reitin lopullinen sijainti kuitenkin päätetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Herneniemeen jätetään voimassa olevan yleiskaavan merkintä ”Toiminnallisesti kehitettävä kohde”, jonka määräys ohjaa alueelle sijoitettavaksi ulkoilua ja virkistyskäyttöä palvelevan retkeilykohteen tms. toiminnallisen pisteen.

Tahinniemen pohjoisin niemen kärki ja osa Herneniemestä jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Osa nykyisistä yhtenäisistä polkureiteistä on varattu kaavaratkaisussa rakentamiselle.

5.1.2 Asutus- ja loma-asutus

Tahinniemen asutuksen laajemisaluetta supistetaan voimassa olevaan yleiskaavaan nähden. Näin laajalle varaukselle ei vaikuta olevan pidemmälläkään aikajänteellä kysyntää. Tämä alue muutetaan eteläosastaan virkistyskäyttöön.

Tahinniemen pohjoisosaan osoitetaan laaja varaus sekoittuneelle asuin- ja lomarakentamiselle (ARA) ottamatta yleiskaavatasolla kantaa näiden määriin. Näiden alueiden toteuttaminen edellyttää joko asemakaavaa tai ranta-asekaavaa (detaljikaavat), joissa määritetään alueen rakentamismahdollisuudet tarkemman sijoittumisen ja määrien osalta.

Merkinnän määräyksellä pyritään turvaamaan rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan sekä merkittävien maisemapuiden säilyminen.

Lisäksi omalla /s -merkinnällä on osoitettu ne ARA -alueet, joiden toteuttaminen edellyttää tarkempaa muinaisjäännösten selvittämistä detaljikaavoituksen yhteydessä.

Luontoselvityksen mukaan rakentamiselle varatuille alueille sijoittuu Lepakoiden luokan III mukaisia alueita. Selvityksen mukaan luokan III mukaiset lepakkoalueet ovat sellaisia, jotka tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon maankäytössä.

5.1.3 Kulttuuriperintö

Voimassa olevassa kaavassa esitetty muinaisjäännös on osoitettu kaavaan samalle paikalleen.

Yleiskaavamuutoksen yhteydessä laadituissa selvityksissä on ilmennyt voimassa olevaa strategista yleiskaavaa tarkemmalla tasolla joidenkin arkeologisten kohteiden rajaukset. Nämä on esitetty alla olevassa kuvassa. Näiden kohteiden tarkkoja rajauksia ei ole esitetty yleiskaavassa, vaan alueelle sijoittuvien aluevarausten (ARA/s) arvoja ja laajuutta on määrätty tutkittavaksi tarkemmin mahdollisen detaljikaavoituksen yhteydessä /s -merkinnällä

osoitetuilla ARA alueilla. Tällöin lopullisesti selviää mitkä alueet ovat mahdollista kulttuuriperintöarvojen näkökulmasta varata rakentamiseen koekaivausten, tutkimuksellisten kaivausten tai pelastuskaivausten jälkeen.



Kuva 21. Alueelta löydettyt arkeologiset arvot. Muinaisjäännökset punaisella ja löytöpaikka sinipunaisella. (Ote arkeologisen inventoinnin raportista 2021)

Alueelta ei ilmennyt sellaisia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka tulisi ottaa kaavaratkaisussa huomioon.

5.1.4 Luonto

Voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle oli osoitettu luoB -merkinnällä alueita, jotka olivat lepakoiden kannalta merkittäviä alueita. Kaavamääräyksen mukaan alueen maankäytössä on suositeltavaa huomioida lepakon ruokailualueina tai siirtymäreitteinä toimivat alueet. Lisäksi selvityksiä määrättiin tarvittaessa tarkennettavaksi asemakaavavaiheessa.

Alueelle vuonna 2022 laaditun tarkennetun luontoselvityksen (LIITE) mukaan lepakoiden käyttämät alueet sijoittuvat alueen etelä- ja pohjoisosaan ja ovat luokan III -mukaisia alueita. Kyseisiä alueita ei ole osoitettu kaavakartalle, koska ne eivät ole selvityksen mukaan statukseltaan merkittäviä.

Luontoselvityksessä esiintuodut Viitasammakon soidinalueet eli lisääntymispaikat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu kaavaan luo-merkinnällä, jolla määrätään heikentämis- ja hävittämiskiellosta sekä luontainen vesitalous säilytettäväksi.

Luontotyyppien osalta luontoselvityksen mukainen korpiräme on jätetty rakennettavien alueiden ulkopuolelle eikä sitä ole osoitettu erikseen kaavassa. Silmälläpidettäviä saraneva-alueita ei ole osoitettu kaavakartalla ja osin näiden alueiden kohdalle on osoitettu rakentamista. Uhanalaisen sararämeen mukaista aluetta ei ole osoitettu kaavaan ja alueelle on osoitettu rakentamista.

Vaikutustenarvioinnissa on tuotu tarkemmin esiin kaavan ja luontoarvojen välistä suhdetta.

5.2 Länsiväylä

Länsiväylän alueella voimassa olevaa kaavaa muutetaan siten, että mahdollistetaan kaupungin elinvoimaselvityksen tavoitteiden mukainen kaupallisten palvelujen lisääminen alueella. Voimassa olevassa kaavassa määrätään alueen kaupallisten palvelujen määrästä seuraavasti:



KEHITETTÄVÄ TYÖPAIKKOJEN, TEOLLISUUDEN JA KAUPAN ALUE
Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti.



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

Kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen kaavamääräystä muutetaan siten, että kaupan kerrosalan maksimi määräksi muutetaan 20 000 k-m²:n sijaan 30 000 k-m².

Perusteena lisäykselle on keskustan elinvoimaselvityksessä esitetty lisätarve kaupallisille palveluille. Alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan, jossa se on hyvin saavutettavissa.

Länsiväylän alueen osalta kaavaan ei tehdä muita muutoksia ja kaikki kaavamuutosalueen muut merkinnät ja määräykset säilytetään voimassa olevan yleiskaavan mukaisena.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §) selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuaan tietoon pohjautuen. Vaikutustenarviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menettely ja sen tulee perustua riittäviin lähtötietoihin. Kaavamuutoksen vaikutustenarviointi kohdentuu siihen mitä voimassa oleva kaava mahdollistaa suhteessa kaavamuutokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioidaan vaikutuksia seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä lopullisten kaavaratkaisujen pohjalta. Luonnosvaiheen selostuksessa on esitetty alustavat vaikutustenarvioinnit. Vaikutustenarvioinnissa tuodaan esiin tietoa siitä, miten kaavassa esitetyt tavoitteet toteutuvat ja millaisia haitallisia kehityskulkuja on mahdollisesti muodostumassa. Samalla herätetään keskustelua vaikutusten arvioinnin riittävydestä sekä tavoitteiden ja vaikutusten välisistä mahdollisista ristiriidoista.

Yleiskaavallinen vaikutustenarviointi keskittyy yhdyskuntarakenteellisiin laajempiin vaikutuksiin, jotka ulottuvat kaava-alueen ulkopuolisillekin alueille. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää detaljikaavoitusta. Siinä vaikutukset arvioidaan paikallisemmin. Tahinniemen osalta tällaisia asioita ovat mm. mahdollinen rakentamisen ulottaminen rantaan saakka ja mahdollisista rannan ruoppaustoimista aiheutuvat vaikutukset.

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa Tahinniemen alueen muuttumisen laajasta rakentamattomasta alueesta osin rakennetuksi ympäristöksi, jossa ranta osin varataan yksityiseen käyttöön. Tahinniemen kaavamuutoksen osalta suurimmiksi nykytilannetta heikentäviksi vaikutuksiksi arvioidaan virkistyskäytön muuttuminen. Kaavamuutos tarkoittaa sitä, että alueen nykyinen yhtenäinen rannan tuntumassa kulkeva polkuverkosto tulee osittain katkeamaan tai ainakin muuttamaan sijaintiaan.

Virkistysarvoja heikentää se, että osa polusta ei enää kulkisi nykyisellä viihtyisällä ja helppokulkuisella sijainnillaan vanhan rantapenkereen tuntumassa suurten virkistyskäyttöarvoa lisäävien vanhojen puiden lomassa. Nykyisen polun tuntumassa näkösyvyys polulla on alueen muita enemmän talousmetsän kaltaisia alueita merkittävästi suurempi. Kun lisäksi otetaan huomioon alueen sijoittuminen taajaman tuntumaan paljon asutusta omaavan asuinalueen viereen, on alue virkistyskäytön kannalta merkityksellinen. Tästä kertoo myös se, että poluilla on laajasti käytönjälkiä.

Kaavaratkaisussa on kuitenkin osoitettu sijainniltaan korvaava polkureitistö sekä jätetty yhteydet Herneniemeen sekä Tahinniemen pohjoisosaan. Reittien tarkempi sijoittuminen määrittyy tarkemman suunnittelun yhteydessä, kuten niiden lopullinen viihtyisyyskin virkistysmielessä. Lisäksi Herneniemeen on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen toiminnallisesti kehitettävä virkistyskäyttökohde.

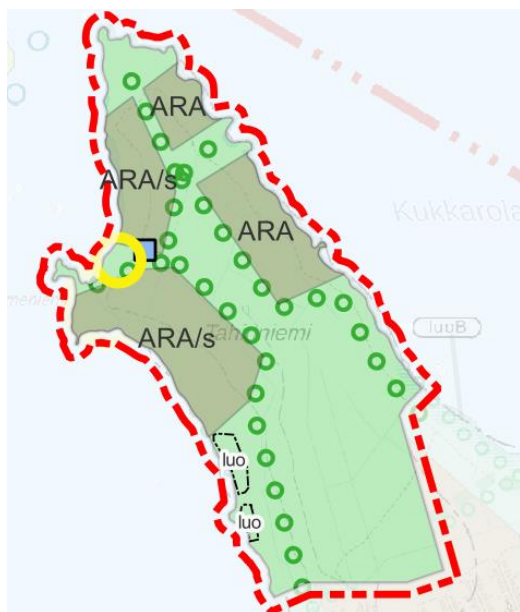
Kaavalla ei ole muita erityisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisu turvaa alueen merkittävimmät luontoarvot. Luontoselvityksessä (LIITE) esiin tuodut merkittävimmät luontoarvot (**Viitasammakon soidinpaikat**) on turvattu kaavassa osoittamalla ne luomerkinnällä ja jättämällä rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi luo -alueille on annettu määräys näiden alueiden vesitasapainon säilyttämisestä. **Linnustollisesti** arvokas alue alueen eteläosassa on jätetty luontoselvityksessä esitetyn suosituksen mukaisesti rakentamisen ulkopuolelle.



Oheisista kuvista ilmenee kaavaratkaisun suhde luontoselvityksessä esitettyihin arvoihin. Rakentamista on osoitettu osin luontoselvityksessä esitettyjen arvojen kohdalle seuraavasti:

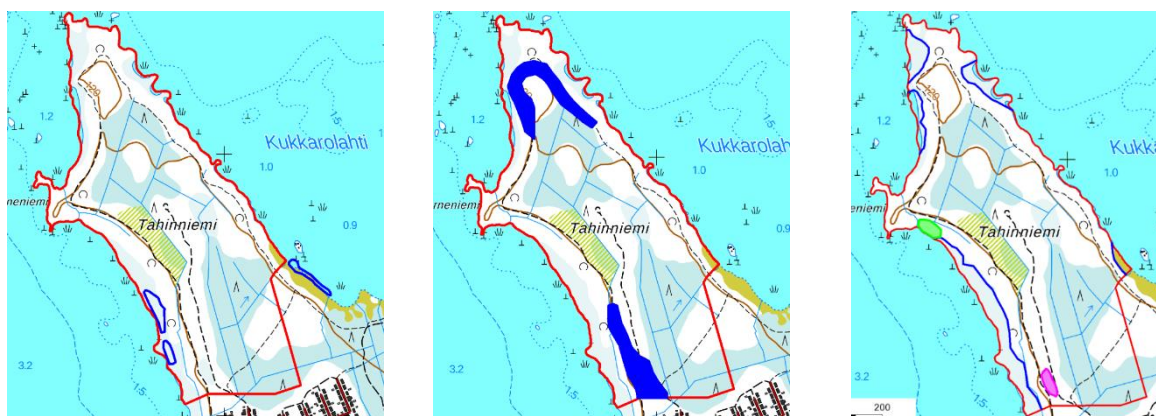
saranevat (silmällä pidettävä laji) sijoittuvat laajalti alueen itärannoille ja pohjoisosaan. ARA -alueet sijoittuvat näiden alueiden kanssa päällekkäin siten, että rakentamisen ulkopuolelle näistä alueista jää n. 50 %.

sararäme (uhanalainen luontotyyppi) sijoittuu Herneniemen eteläpuolelle ja jäädessä kokonaisuudessaan ARA -alueelle.

pohjoisosassa **lepakon** luokan III -alueelle, jotka eivät ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja jäävät osittain ARA -alueille.

Alueen eteläosaan sijoittuva **korpiräme** (uhanalainen luontotyyppi) on jätetty kaavaratkaisussa rakentamisen ulkopuolelle. Sitä ei ole erikseen osoitettu kaavaan.

Kuva 22. Ote kaavan mukaisesta ratkaisusta Tahinniemen osalta.



Kuva 23. Vasemmanpuoleisessa kartassa on esitetty sinertävinä rajauksina Viitasammakon soidinalueet. Keskellä olevassa kartassa on esitetty lepakon luokan III alueet. Oikeanpuoleisessa kartassa on saranevat sinisellä, korpiräme sinipunaisella ja sararäme vihreällä (Luontoselvitys 2022).

Kaavaratkaisu heikentää Tahinniemen alueen joitakin luontoarvoja mahdollistaen rakentamisen osalle alueen vähemmän arvokkaista luontokohteista. Oleellisin näistä heikennyksistä on Herneniemen eteläpuolisen uhanalaisen **sararämeen** varaaminen rakentamisen alueeksi. Silmällä pidettävän laajan **Saraneva** -alueen osalta on merkityksellistä, millaisia rannan muokkaustoimia kyseiselle alueelle lopulta toteutuu. Mikäli rantarakentaminen edellyttää saraneva -alueiden laajaa ruoppaamista, muuttaa tämä kyseisiä alueita hävittäen näiltä alueilta silmälläpidettävän luontotyypin erityisarvot. Muilta osin kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnonmonimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutoksen yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset muodostuvat kaupan kysynnän ja sijoittumisen aiheuttamista välillisistä ilmiöistä ydinkeskusta-alueella. Lähinnä kriittiseksi kysymykseksi nousee se, että missä määrin Länsiväylän alueelle sijoittuvat uudet kaupan toiminnot vievät rajallisen kysynnän ydinkeskusta-alueelta Länsiväylän alueelle mahdollisesti heikentämällä ydinkeskusta-alueen palveluja.

Pieksämäelle laaditun elinvoimaselvityksen mukaan alueen keskustan ympäristön TIVA-kaupan lisätarve on noin 14 000 k-m² ja tällaisen tilaa vievän kaupan soveltuvin sijoittumispaikka on Länsiväylän alueella. Nykyiseen rakennettuun kaupan kerrosalaan nähden kysyntä on riittävä siihen, että Länsiväylän kaupallisia palveluja kasvatetaan kaavamuutoksen mukaisesti eikä tämä heikennä ydinkeskustan elinvoimaisuutta. Tämä johtuu siitä, että Länsiväylän alueen kauppaa ohjataan kaavamääräyksen vähittäistavarakaupan sijaan paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi, jolle ei ydinkeskusta-alueella ole tilaa. Ydinkeskusta-alueilla on tässä mielessä voimassa olevissa kaavoissa liikaakin varauksia TIVA-kaupalle, koska TIVA-kaupalle ei ole tilaa ja ennemminkin keskustaan tulisi sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

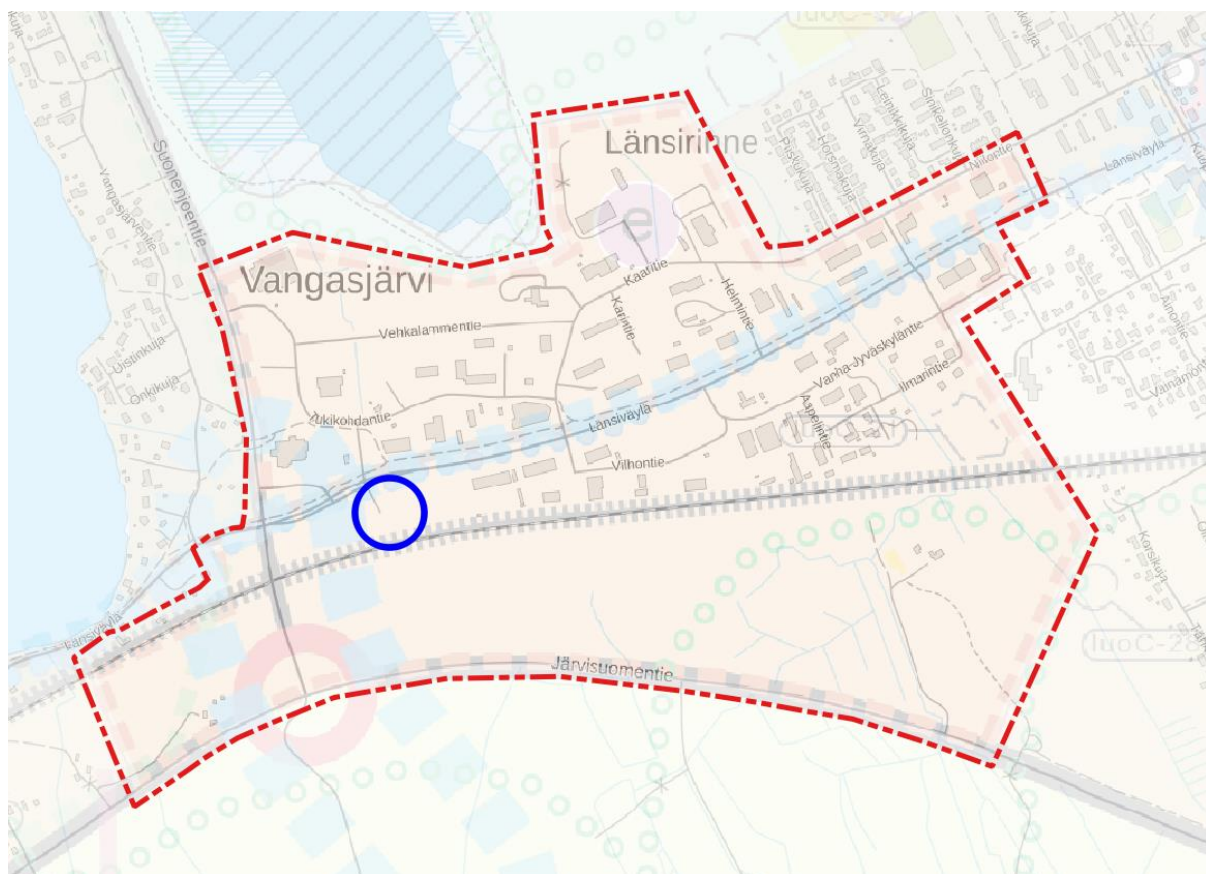
Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen.

6.5 Vaikutukset liikenteeseen

Länsiväylän alueella kaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden lisääntymisen kaksinkertaiseksi nykyisestä. Alueen liikenne on nykyisellään pääasiassa ohikulkuliikennettä ja muuta asiointiliikennettä. Näin ollen vaikutustenarvioinnissa ei voida lähteä siitä, että liikennemäärät kaksinkertaistuvat kaupan kerrosalan kaksinkertaistuttua. Kysymys on enemmän siitä, kuinka suuri osuus ohiajavasta liikennemäärästä pysähtyy alueelle ja kuormittaa alueen yksittäisiä liittymiä. Liittymien kuormittuminen on sidoksissa siihen mihin kaupanrakentaminen tulee suunnittelualueella sijoittumaan ja näin ollen vaikutuksia voidaan arvioida yleiskaavaa tarkemmin vasta asemakaavojen yhteydessä.

Suunnittelualueella Länsiväylä liittyy yhdeksään eri liittymään. Viisi näistä liittymistä johtaa Länsiväylän pohjoispuolisille alueille ja näiden kaikkien liittymien kautta pääsee rinnakkaistien tapaan pohjoispuolisella alueella toimivalle Kaaritielle ja Vehkalammen tielle. Lisäksi tältä ”rinnakkaistieltä” (Vehkalammen tie) on liittymä Suonenjoen tielle. Länsiväylän eteläpuolelle on kolme liittymää, joista kaikista pääsee Vanhalle Jyväskyläntielle sekä Vilhontielle, jotka muodostavat eteläpuoliselle alueelle osittaista rinnakkaistieyhteyttä.

Edellä mainitut tieyhteydet mahdollistavat liikenteen jakautumisen useisiin eri liittymiin Länsiväylältä liittyttäessä suunnittelualueen pohjois- eteläpuolisille alueille. Tämä antaa myös mahdollisuuksia kaavan salliman kaupan sijoittumiseen alueen eri osiin. Nykyisen ABC -liikenneaseman kohdalla Länsiväylän eteläpuoliselle alueelle johtaa liittymä rakentamattomalle alueelle (kartalla sininen ympyrä). Mikäli alueelle tulee sijoittumaan merkittävä määrä kaavan mahdollistamasta kaupan kerrosalasta, tulee nykyinen todennäköisimmin ruuhkautumaan. Mikäli asemakaavoitus ohjaisi kaupan sijoittumista tällä tavoin, tulee varautua kääntymiskaistoihin tai suunnitella liittymä samanaikaisesti Suonenjoentien ramppiin suositellun kiertoliittymän kanssa. Kulku alueelle voisi tapahtua kiertoliittymän kautta.



Kuva 24. Suunnittelualueen tieverkko ja liittymät. Sinisellä ympyröidylle alueelle on rakennettu liittymä.



Kuva 25. Länsiväylää ABC -liikenneaseman kohdalta keskustasta tultaessa. Liittymien liikennemäärien lisääntyessä voisi syntyä tarvetta muuttaa bussipysäkkien varaamaa tilaa kääntymiskaistoille. Taaempänä näkyvä Suonenjoen rampin liittymään on ehdotettu liikenneturvallisuuksuunnitelmassa kiertoliittymää. Liittymä palvelisi samalla Länsiväylän eteläpuolista rakentamista (kuvassa vasemmalla).

Liikennemäärien kasvu ei kohdistu valtatielle 23, koska nykyisen ohikulkuliikenteen liikennemäärät eivät suoraan ole sidoksissa siihen mikä kaavamuutosalueen rakentamisen määrä on. Näin ollen kaavan ei arvioida aiheuttavien merkittävää liikennemäärien kasvua valtatiellä 23 eikä tähän liittyvillä tieyhteyksillä.

Olemassa oleva rata rajaa kaava-alueen eteläisimmän osan erilliseksi alueeksi, jonka mahdollinen massiivisempi rakentaminen ja kytkeminen osaksi Länsiväylän nykyistä rakennetta edellyttää uutta radan ylityksen tai alituksen rakentamista. Pelkkä Suonenjoen tieltä liittyminen ei tällöin enää riittävässä määrin kytke alueita toisiinsa ja sekoittaisi tarpeettomista paikallista ja ohikulkuliikennettä.

Mahdolliset liikenteellisten ongelmat arvioidaan siis muodostuvan Länsiväylältä liittyttäessä kaupan alueille ja Länsiväylälle liittyttäessä. Nykyisillä liikennemäärillä alueella ei ole tiedostettu liikenteellisiä ongelmia. Mikäli Länsiväylän liikennemäärä kaksinkertaistuu ja liikenne ohjautuu ainoastaan yhteen liittymään, on mahdollista, että kyseinen liittymä kuormittuu aiheuttaen hetkellistä ruuhkautumista. Länsiväylän alueelle on kuitenkin tilaa tehdä kaistalevennyksin liityntäkaistoja, joilla tällaisia ongelmia voidaan välttää ja lieventää.

Kaavamuutosalueen sisällä ei juurikaan ole asutusta, mutta alue rajautuu laajoihin asuinalueisiin ja keskustaan matkaa on noin 2 km. Näin ollen alue on hyvin saavutettavissa myös kevyen liikenteen osalta ja alueelle johtaa kevyenliikenteen väylä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että hyvällä tarkemmalla suunnittelulla ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia liikenteeseen tai sen järjestämiseen.

6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavaratkaisu luo edellytyksiä toimivan kilpailun kehittymiseen tarjoamalla eri toteuttajatahoille rakennusoikeutta ympäristössä, jonne on mahdollista toteuttaa myös kilpailevaa toimintaa.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tahinniemen kaavamuutoksen osalta maisemaan tulee muutoksia. Alue on nykyisellään vanhaa puustoa, jossa kulkee virkistysreittejä. Alue sijoittuu lisäksi pitkään niemekkeeseen, jollaiset ovat usein maisemallisesti herkkiä alueita. Alueen tarkemmasta suunnittelusta riippuu missä määrin rakentaminen tulee näkymään vesistölle. Yleiskaavaratkaisu mahdollistaa paikoin rakennuspaikkojen ulottamisen rantaan saakka ja näillä alueilla rakentaminen oletettavasti tulee näkymään järvimaisemassa niin paljon kuin myöhemmin laadittava detaljikaava tämän tulee mahdollistamaan mahdollisine reunaehtoineen.

Tahinniemen alue on rantojen osalta erittäin peitteinen ja näin ollen alueen rakentamisen on mahdollista jäädä ainakin osittain kasvillisuuden peittoon. Yleiskaavaratkaisussa on määrätty alueen merkittävät maisemapuut säilytettäväksi sekä rakentaminen sopeutettavaksi rantamaisemaan.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

7 KAAVAN TOTEUTUS

Tahinniemen alueen toteuttaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista. Käytännössä tämä tarkoittaa joko ranta-asemakaavan tai asemakaavan laatimista. Pieksämäen kaupungilla ei ole intressiä ryhtyä asemakaavoittamaan aluetta, koska katujen ja yhdyskuntatekniikan rakentaminen ei nykyisellä kysynnällä ole kannattavaa. Yleiskaavamuutoksen toteuttaminen on näin ollen alueen maanomistajan laatiman ranta-asemakaavan varassa. Tahinniemen alueen ranta-asemakaavan laatiminen mahdollisesti käynnistyy yleiskaavoituksen jälkeen, mikäli yleiskaavaratkaisu on riittävässä määrin yhdenmukainen maanomistajan kehittämisenäkemyksen kanssa.

Alueen toteuttaminen edellyttää kunnalliseen vesijohtoon ja viemärointiin liittymistä. Alueelle johtava tieyhteys on mahdollista toteuttaa katuna tai yksityistienä.

8 YHTEYSTIEDOT

Pieksämäen kaupunki

vt. Tekninen johtaja

Pekka Häkkinen

pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

puh. 044 588 3223

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste

Kanttila 2. krs,

Vilhulantie 5, Naarajärvi

Kotisivut:

www.plandisain.fi/oyk-tahin

Konsultti

PlanDisain Oy

Markus Hytönen

markus.hytonen@plandisain.fi

puh. 040 721 7527

www.plandisain.fi