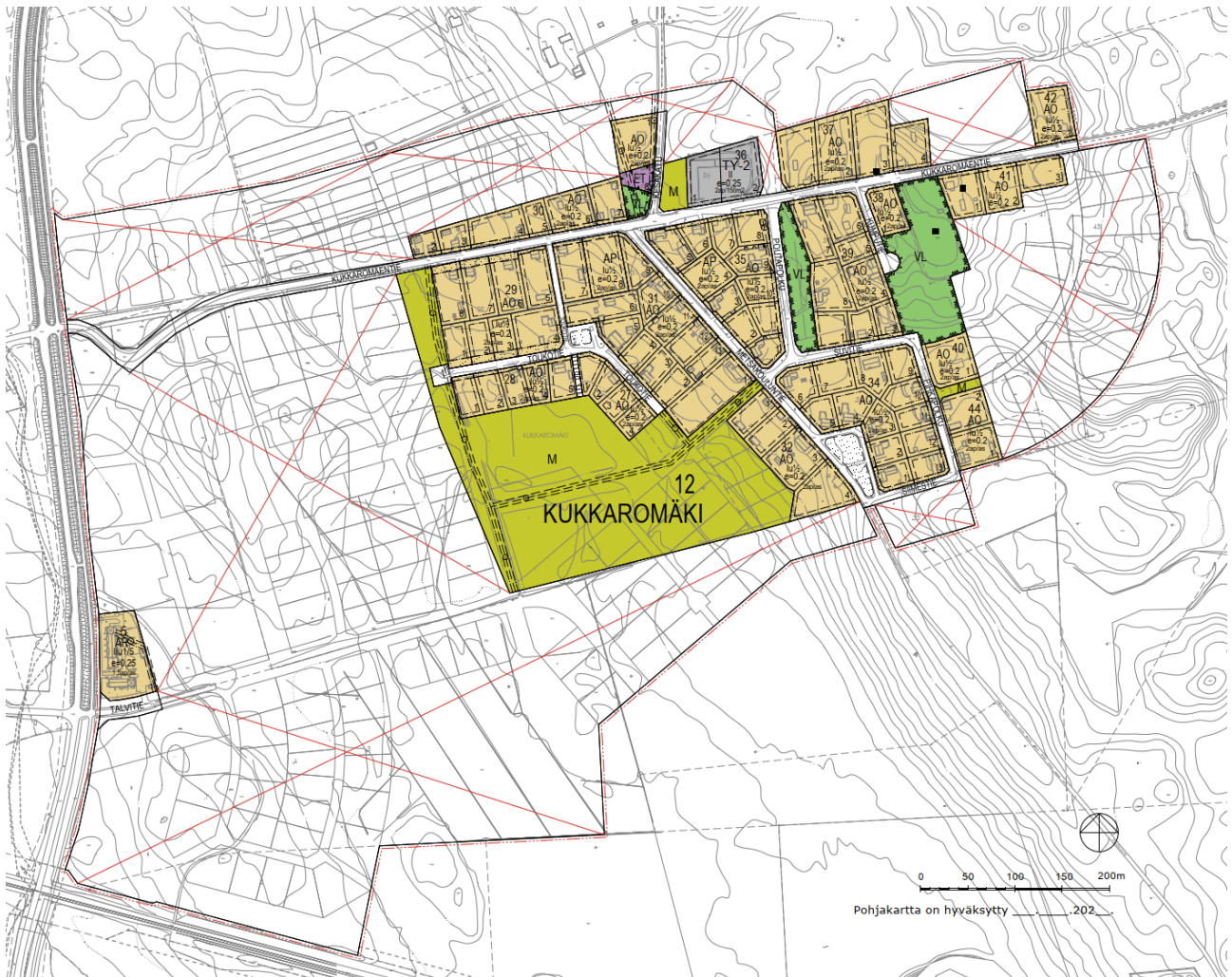


Pieksämäen kaupunki

Kukkaromäen alueen asemakaavamuutos

Kaavaselostus (ehdotus)



10.3.2023

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Luonnonympäristö	7
3.1.4	Kulttuuriympäristö	8
3.1.5	Tekninen huolto	8
3.1.6	Liikenne	9
3.1.7	Ympäristöhäiriöt	9
3.1.8	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Osalliset	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	15
4.4.1	Käynnistäminen ja vireilletulo	15
4.4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	15
4.4.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.4.4	Nähtävillä olo ja muistutukset	16
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.1.1	Palvelut	17
5.2	Kaavamuutoksen tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17

5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	17
5.3.3	Kumotut alueet.....	18
5.3.4	Katu- ja liikennealueet.....	18
5.3.5	Kunnallistekniikka	18
5.3.6	Ympäristöhäiriöt	18
5.4	Kaavamerkinnot- ja määräykset	18
5.5	Kaavan vaikutukset.....	19
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	19
5.5.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	19
5.5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.5.4	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	19
5.5.5	Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset	19
5.5.6	Taloudelliset vaikutukset	20
5.6	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaiheen palaute vastineineen

Asemakaavan seurantalomake

Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)

10.3.2023

Kukkaromäen alueen asemakaavamuutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10. päivänä maaliskuuta 2023 päivättyä asemakaavan muutokarttaa *Kukkaromäen alueen asemakaavamuutos*.

Asemakaavan muutos koskee Kukkaromäen (12) kaupunginosan kortteleita 1-44, sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pieksämäen kaupungin Kukkaromäen (12) kaupunginosan korttelit 5,27-32, 34-42, 44 sekä katu-, lähivirkistys- sekä maa- ja metsätalousalueet.

Asemaakaavamuutoksella kumotaan lähivirkistys-, asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueita, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita, asuinpienalojen korttelialueita, erillispientalojen korttelialueita, liikerakennusten korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue, suojaviheralue sekä katu- ja jalankululle varattuja alueita.

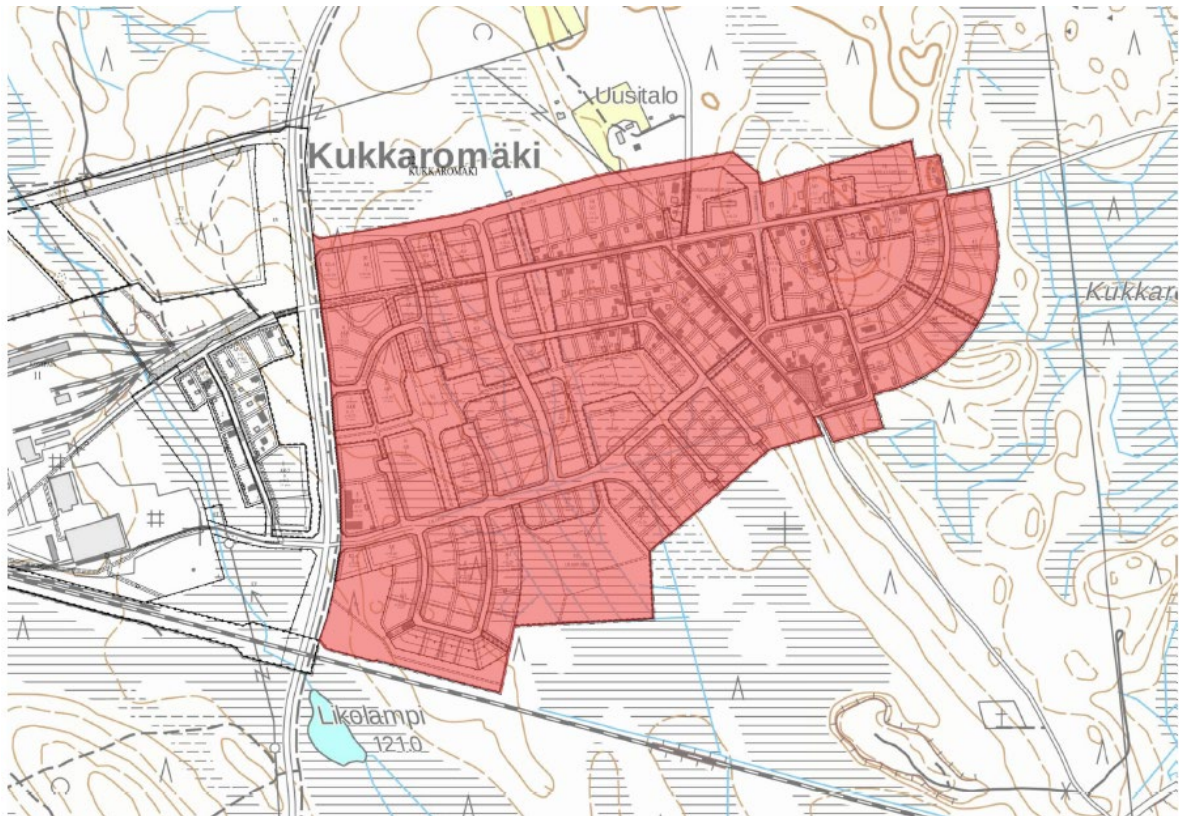
1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajamaan, Kukkaromäen kaupunginosaan. Suunnittelualue sijaitsee noin 3,5 m päässä Pieksämäen keskustasta koilliseen. Suunnittelualue on pääosin asuinalueita, joka rajautuu tie- ja metsäalueisiin. Alueen länsipuolella on teollisuusalue. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 69 ha. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 2.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti

10.3.2023



Kuva 2. Suunnittelualueen raja

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelualueella on paljon asemakaavan mukaisia toteutumattomia tontteja. Kaavan tarkoituksena on tarkastaa alueen asemakaavan ajantasaisuus sekä osoittaa riittävä tonttireservi alueelle rakentuneen kunnallistekniikan piirissä. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet osoitetaan pääsääntöisesti joko metsätalousalueiksi (M) tai asemakaava kumotaan näiltä alueilta tarpeettomana.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessi	Ajankohta
Kaupungin päätös kaavoitukseen ryhtymisestä (kaavoituskatsaus 2022, tekninen lautakunta)	15.2.2022 §13
Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu	21.9.2022
Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	15.12.2022 §143
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	9.1. – 10.2.2023

10.3.2023

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	<i>pp.kk.2023</i>
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	<i>pp.kk – pp.kk.2022</i>

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu toteutunut rakentaminen ja tulevaisuuden maankäytön tarpeet ja riittävä tonttivaranto olevan kunnallistekniikan piirissä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 68,7 ha. Kumottavia alueita on 43,8 ha. Kumoamisen jälkeen alueelle jää 24,8 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 28 526 k-m², josta suurin osa on jo toteutunut.

Kukkaromäen alueen asemakaavaa on muutettu ottaen huomioon:

- toteutunut maankäyttö
- riittävä asuintonttien sijoittaminen alueelle
- liikenneyhteydet: katu- ja tiealueet
- oleva kunnallistekniikka ja kunnallistekniikan vaatimat varaukset
- alueen luontoarvot, kulttuuriympäristö, virkistyskäyttö, maasto-olosuhteet

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen keskustan läheisyyteen Kukkaromäen asuinalueelle. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesta maankäytöstä on alueella toteutunut vain osa ja alueella on toteuttamattomia alueita ja tyhjiä tontteja.

Katuverkko on toteutunut osittain asemakaavan mukaisesti. Alue on pitkään ollut ihmisen vaikutuksen alaisena ja yhdyskuntarakenne on täydentynyt 1950-luvulta eteenpäin. Asumisen alueet rajautuvat metsäalueisiin. Ilmakuva suunnittelualueesta on esitetty seuraavalla sivulla.

Suunnittelualueen länsipuolella noin kilometrin etäisyydellä, Partaharjuntien toisella puolella on teollisuusalue, mm. rautatiehen liittyvää konepajatoimintaa.

10.3.2023



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus punaisella (Blom 2018).

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Kuva 4. Vuoden 1952 ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus punaisella (MML).

10.3.2023

Alueen rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina. Noin puolet rakennuksista on rakennettu ennen 50-lukua tai 50-luvulla. Vanhimmat rakennukset ovat pääasiassa jälleenrakennuskaudelle tyypillisiä omakotitaloja. Ne ovat näkyvissä vuoden 1952 ilmakuvassa (ks. edellinen sivu). Rakentaminen on muodostunut Kukkaromäentien, Metsäkouluntien ja Kesäkadun varteen nauhamaisesti. Päärakennukset sijaitsevat tonteilla pääasiassa lähellä tielinjaa ja apurakennukset pihan puolelle.

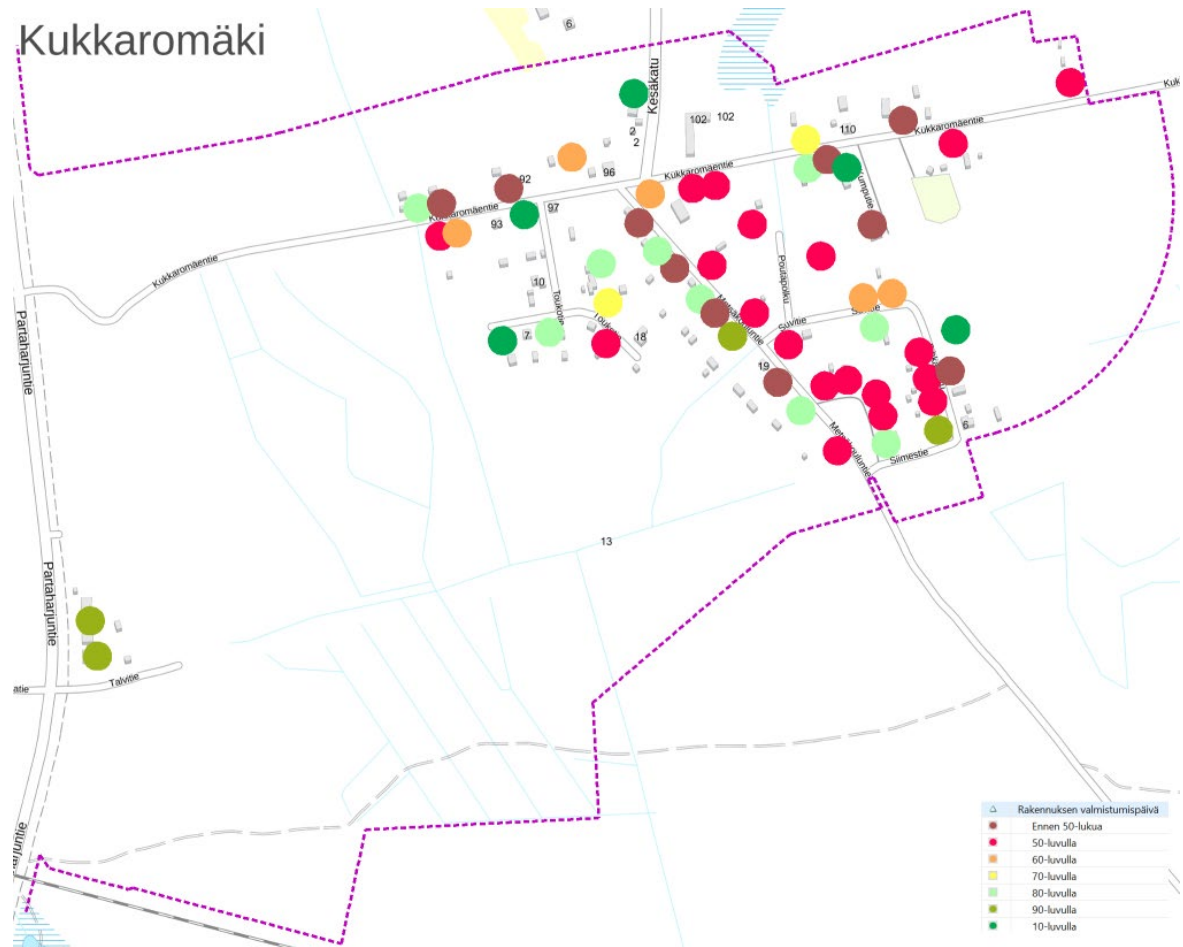
Alue on täydentynyt tonttikaduilla ja niiden varteen rakennetuilla omakotitaloilla vuosikymmenien kuluessa niin, että vuoden 1994 ilmakuvassa alue on suurelta osin rakentunut nykytilanteen mukaiseksi. Uusimmat rakennukset ovat 2010-luvulta. Alueelta on myös purettu rakennuksia ja niiden rakennuspaikkoja on jäänyt tyhjilleen. Talvitiellä Partaharjuntien läheisyydessä on rivitaloasumista, joka on rakentunut 90-luvulla. Kukkaromäen pohjoispuolella yhdellä tontilla on pienteollisuusrakentamista.

Alueita, jotka eivät ole toteutuneet asemakaavan mukaisesti on Kukkaromäentien molemmin puolin. Alueen länsi- ja eteläosa ovat suurilta osin toteutumatta kuten myös alueen aivan itäisin osa.



Kuva 5. Vuoden 1994 ilmakuva suunnittelualueelta (MML).

10.3.2023



Kuva 6. Asuinrakennusten valmistuminen vuosikymmenten mukaan (Pieksämäen kaupunki)



Kuva 7. Viistoilmakuva suunnittelualueen rakennuskannasta, Metsäkouluntie etualalla ja Kukkaromäentie näkyy poikittaisena yhteytenä taempana (Blom 2018).

10.3.2023

Suunnittelualan rakennuskanta koostuu pääosin asuinpientaloista. Suunnittelualan rakennukset ovat pääasiassa 1 ½ -kerroksisia harjakattoisia omakotitaloja. Rakentaminen on pääosin tyypillistä jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Kukkaromäntien varressa on pienteollisuusrakennus.



Kuva 8. Näkymä Kukkaromäntien tieltä.



Kuva 9. Näkymä Kukkaromäntien tieltä.



Kuva 10. Näkymä Metsäkouluntien tieltä



Kuva 11. Näkymä Metsäkouluntien tieltä



Kuva 12. Näkymä Talvitieltä (Google Street View)



Kuva 13. Alueen kookasta puustoa

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella maanpinnan korkeus vaihtelee. Alueen sisällä korkeusasemat sijoittuvat noin 127.8...142.2 mpy välille.

Kaava-alueella ja sen ympäristössä on laajoja yhtenäisiä, eri-ikäisiä metsäalueita. Metsät ovat kasvu- paikkatyypiltään pääosin tuoretta kangasta ja jossa kasvaa pääosin koivuja, kuusia ja mäntyjä.

10.3.2023

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on laadittu luontoselvitys (Ramboll 2013-2014), jossa on tarkasteltu yleiskaava-aluetta liito-oravien, lepakoiden, linnuston ja kasvillisuuden osalta. Selvityksen perusteella asemakaavamuutosalueelta ei ole tiedossa uhanalaisien kasvi- tai eläinlajien esiintymiä tai luontoarvoiltaan tärkeitä alueita.

Viheralueet ovat luonnontilaisia. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella on oja.

Alueen kasvillisuus pihoiden puutarhamaista. Alueella on mm. kookasta puustoa ja kuusirivejä katujen varrella.



Kuva 14. Ilmakuva suunnittelualueelta (Blom 2018).

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on laadittu Pieksämäen keskusta-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Ramboll 2015), jossa kuvataan rakennetun kulttuuriympäristön kehittymistä ja kulttuuriympäristön näkökulmasta merkittäviksi muodostuneita rakennus- ja aluekohteita yleiskaava-alueella.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

3.1.5 Tekninen huolto

Alueen tiestö on rakennettu ja alue on vesihuollon ja sähköjohtoverkon piirissä.

10.3.2023

3.1.6 Liikenne

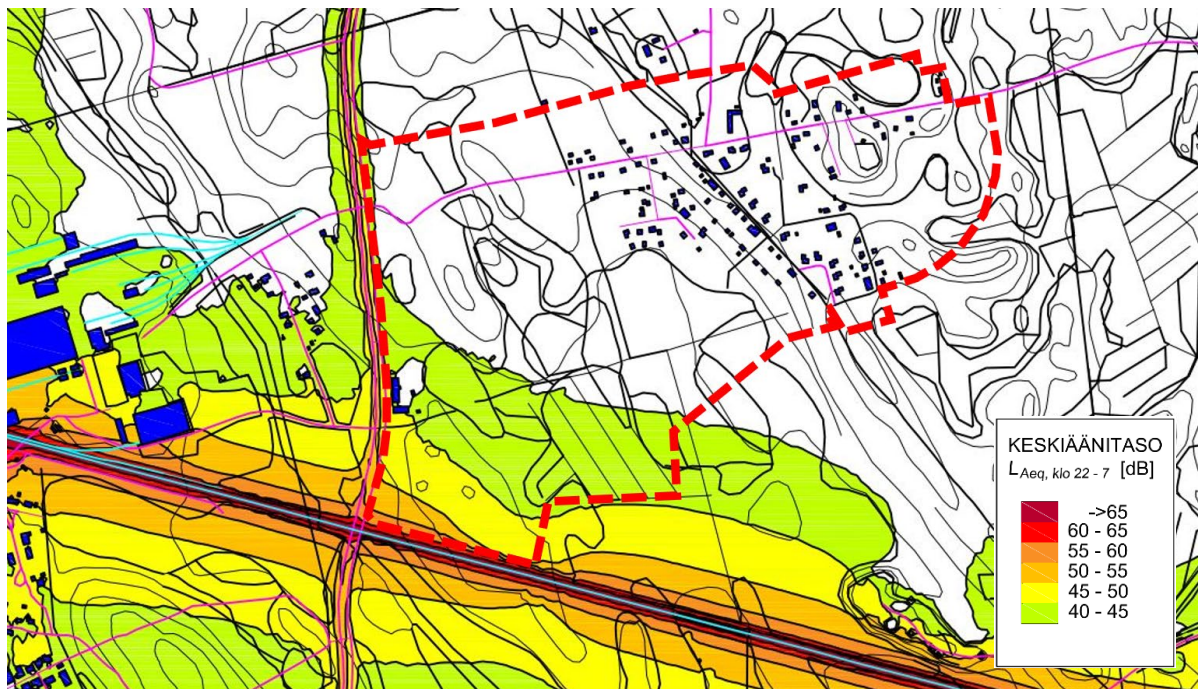
Alueen länsipuolella kulkee pohjois-etelä suuntainen Partaharjuntie. Partaharjuntien liikennemäärä vuonna 2021 oli 735 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen läpi kulkee kokoojakadut Kukkaromäentie ja Metsäkouluntie, jotka jatkuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Alueen sisäisiä tonttikatuja ovat Toukotie, Suvitie, Pihkapolku, Siimestie, Poutapolku, Kumputie ja Kesäkatu. Partaharjuntien läheisyydessä sijaitsevan rivitalon tonttikatu on Talvitie.

Paikallisliikenteen bussireitit kulkevat suunnittelualueella ja bussipysäkkejä on Kukkaromäentiellä sekä Partaharjuntiellä kaavamuutosalueen lounaisosassa sekä Kukkaromäentien ja Partaharjuntien risteyksessä. Kaavamuutosaluetta sivuavalla Partaharjuntiellä on kevyen liikenteen väylä.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Partaharjuntie ja eteläpuolella rautatie. Tie- ja raideliikenteen melu aiheuttaa haittoja kaavamuutosalueen lounaisosissa. Alueella saavutetaan ilman meluntorjuntaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset päivä- ja yöajan ohjearvot (päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB) olevan rakentamisen alueella.



Kuva 15. Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan meluselvityksen liitekartasta, jossa on mallinnettu vuoden 2010 liikennemääräennusteen keskiaänitasot yöaikaan vuonna 2030. Suunnittelualueen sijainti punaisella katkoviivalla.

10.3.2023

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on yksi Maaperän tietojärjestelmän (MATTI) kohde: 100305977 sekä kaksi kohdetta, jotka eivät löydy järjestelmästä:

Kohde 100305977, Kukkaromäentie:

- Entinen Kukkaromäen kaatopaikka
- Yhdyskuntajätteen läjitys – lopetettu
- Selvitystarve, maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa yhteys valvontaviranomaiseen

Kukkaromäentie 112:

- Vanha linja-autovarikko, kevyt polttoöljy
- Puhdistustarve, tulee selvittää pilaantumalan laajuus

Kukkaromäentie 119:

- Sattunut öljyvahinko (omakotitalo)

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

10.3.2023

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

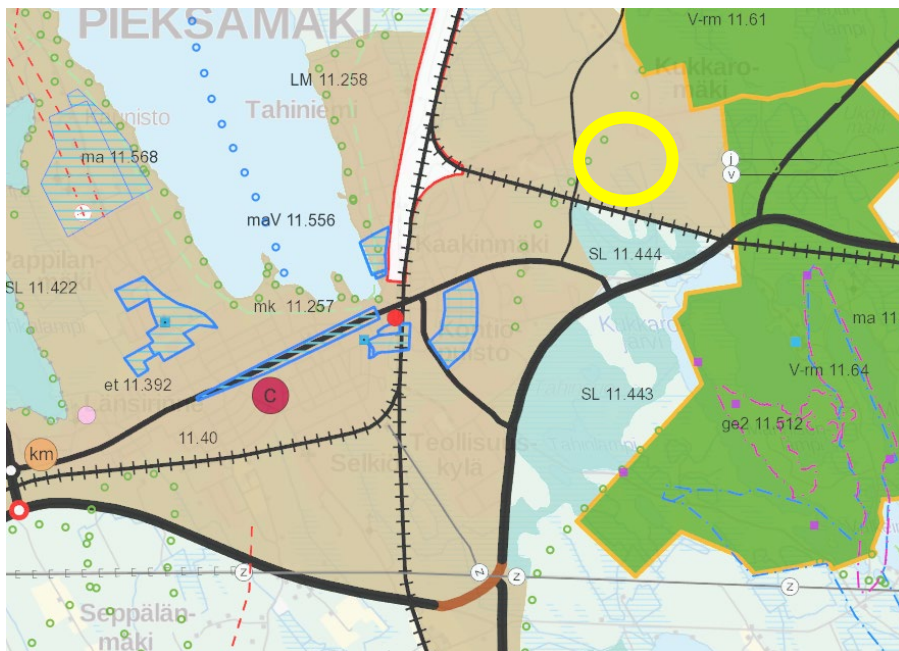
Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsitellyt Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016 sekä
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

Etelä-Savon maakuntahallitus teki 20.9.2021 päätöksen käynnistää maakuntakaavan laadinta (§ 141). Kaava laaditaan kaikki Etelä-Savon kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana ja siitä käytetään nimitystä Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava. 3. Vaihemaakuntakaavassa täydennetään ja päivitetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavayhdistelmässä taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi alueen länsiosaan on merkitty ohjeellinen retkeilyreitti.

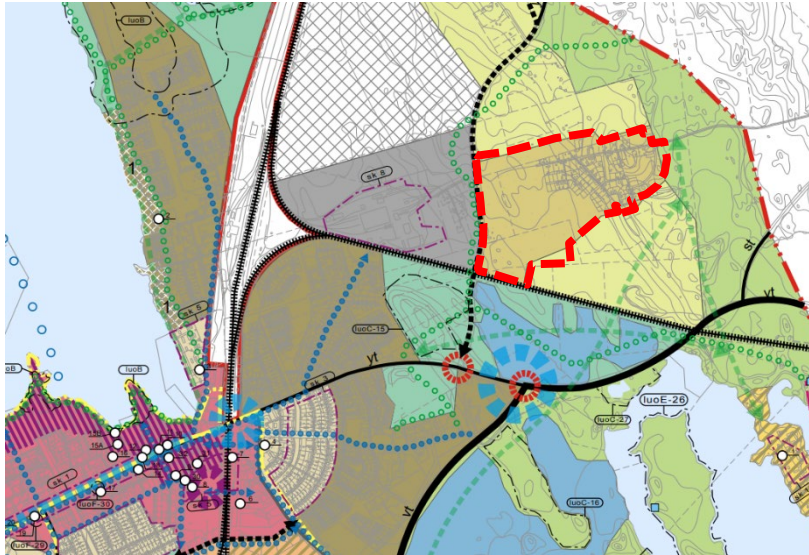


Kuva 16. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti keltaisella.

10.3.2023

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pieksämäen kaupunginvaltuuston kokouksessaan 25.1.2016 §:ssä 5 hyväksymä Keskusta-alueen strategisen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.4.2016. Yleiskaavassa alue sijoittuu kehitettävälle asuinpainotteiselle alueelle, jolle uutta ja kaupunkirakennetta eheyttävää asuinrakentamista tulee ydinkeskustan lisäksi ensisijaisesti suunnata. Pieneltä osin alue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ja luontomatkailuun soveltuvalla virkistysalueella.



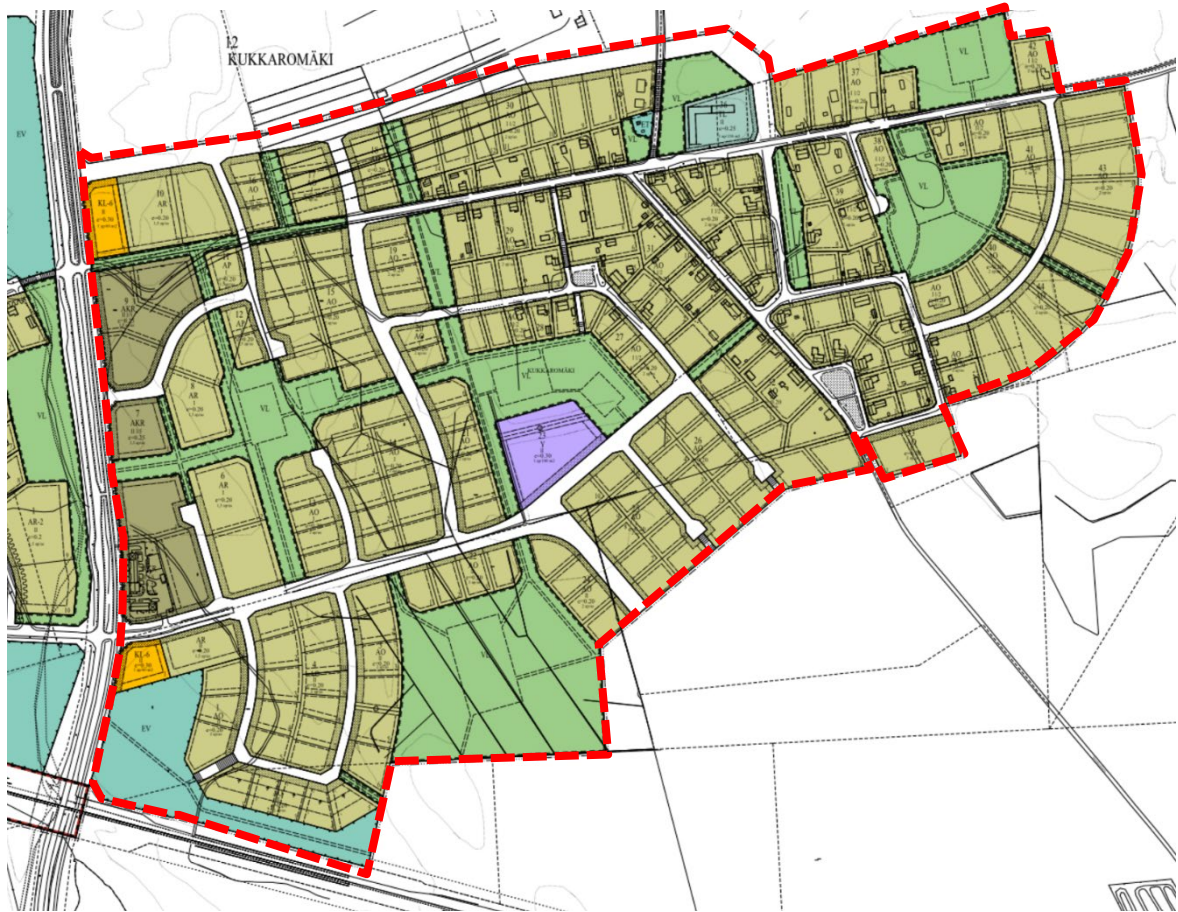
Kuva 17. Ote strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 331, joka on hyväksytty vuonna 2000. Suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue (AKR)
- Asuinpienalojen korttelialue (AP)
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)
- Erillispientalojen korttelialue (AO)
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- Liikerakennusten korttelialue (KL-6)
- Teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- Suojaviheralue (EV)
- Katualueet

10.3.2023



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2007 alkaen.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Käytettävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Kulttuuriperintötietokanta / Etelä-Savon maakuntaliitto
- Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto
- Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Ramboll Finland Oy 2015)

10.3.2023

Luonto ja eläimistö

- GTK:n maaperäkarta
- Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaava luontoselvitys (Ramboll 2013-2014)

Muut selvitykset

- Pieksämäen pilaantuneet maa-alueet
- Pieksämäen vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alue ja kehittämissuunnitelma 2012
- Pieksämäen kehityskuva 2018 / MDI
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys (Finnish Consulting Group Oy 2010)

Laadittavat selvitykset

Kaavatyö pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kukkaromäen alue on toteutunut vain osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksella tarkastellaan alueen asemakaavan ajantasaisuus sekä osoitetaan riittävä tonttireservi alueelle rakentuneen kunnallistekniikan piirissä.

4.2 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja -haltijat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- kaupungin ao. hallintokunnat
 - o Pieksämäen nuorisovaltuusto
 - o vammaisneuvosto
- valtion viranomaiset
 - o Savonlinnan museo
 - o Etelä-Savon ELY-keskus
 - o Pohjois-Savon ELY-keskus
- muut viranomaiset ja yhteisöt
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Etelä-Savon Pelastuslaitos

10.3.2023

- o Mikkelin Puhelin Oyj
 - o Suur-Savon Sähkö Oy
 - o Telia Finland Oyj
 - o Pieksämäen Vesi Oy
- yhdistykset
 - o Kukkaromäen kyläyhdistys ry
 - o Pieksämäki-Seura ry
 - o Pieksämäen Luonnon Ystävät ry
 - o muut yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueella on paljon asemakaavan mukaisia toteutumattomia tontteja. Kaavan tarkoituksena on tarkastaa alueen asemakaavan ajantasaisuus sekä osoittaa riittävä tonttireservi alueelle rakentuneen kunnallistekniikan piirissä. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet osoitetaan pääsääntöisesti joko metsätalousalueiksi (M) tai asemakaava kumotaan näiltä alueilta tarpeettomana.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Kaupungin päätös kaavoitukseen ryhtymisestä: Kaavoituskatsaus 2022, tekninen lautakunta 15.2.2022 § 13. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Pieksämäen kaavoituskatsauksessa 2022.

Asemakaavasuunnittelu käynnistettiin keväällä 2022.

4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisilla on mahdollista ottaa kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, kaavaluonnokseen ja -ehdotukseen niiden ollessa nähtävillä.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 15.12.2022 §143 asettaa Kukkaromäen alueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 9.1.2023 -10.2.2023 väliseksi ajaksi. Osallisilta ei saatu palautetta kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus nähtävillä pp.kk. - pp.kk. 2023

Valtuusto on hyväksynyt kaavan pp.kk.2023

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDETESSÄ

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Lisäksi järjestetään neuvotteluita tarpeen mukaan.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 21.9.2022. Neuvottelussa oli mukana Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,

10.3.2023

Etelä-Savon maakuntaliitto, Riihisaari – Savonlinnan museo, Pieksämäen kaupungin edustajat sekä kaavakonsulttina FCG Finnish Consulting Groupin edustaja.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnot (7 kpl) Telia Company / televerkko, Etelä-Savon pelastuslaitos, Metsähallitus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Riihisaari – Savonlinnan museo, Etelä-Savon ELY-keskus sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue. Kaavaluonnoksen lausunnot vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Palautteen ja kaupungin kanssa käydyn neuvottelun perusteella kaavaan tehtiin muutoksia maanalaisten johtojen merkintöihin.

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville *pp.kk. – pp.kk.2023*.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen ja ennakoituihin muutostarpeisiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 68,7 ha. Kumottavia alueita on 43,8 ha. Kumoamisen jälkeen alueelle jää 24,8 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 28 526 k-m², josta suurin osa on jo toteutunut.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pieksämäen kaupungin Kukkaromäen (12) kaupunginosan korttelit 5,27-32, 34-42, 44 sekä katu-, lähivirkistys- sekä maa- ja metsätalousalueet.

Aluevaraukset sekä niiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AO	12,6994	25399	0,2
AP	0,4356	871	0,2
AR	0,4482	1121	0,25
ET	0,074	0	0
Katu	3,552	0	0
M	5,6492	0	0
TY-2	0,4541	1135	0,25
VL	1,4971	0	0
pp	0,0268	0	0
AO	12,6994	25399	0,2
Kaikki	68,6747	28526	0,04
Kumoaminen	43,8383		

10.3.2023

5.1.1 Palvelut

Kaavamuutosalue tukeutuu lähialueen palveluihin.

5.2 Kaavamuutoksen tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen ja ennakoituihin muutostarpeisiin. Kaavassa osoitetaan riittävä tonttireservi alueelle rakentuneen kunnallistekniikan piirissä. Voimassa olevan asemakaavan rakennetta ei ole muutettu vaan sitä on supistettu. Asemakaava huomioi olevan rakennetun ympäristön sekä luonnonympäristön. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet osoitetaan pääsääntöisesti joko maa- ja metsätalousalueiksi (M) tai asemakaava kumotaan näiltä alueilta tarpeettomana. Kaavamuutos saattaa kaavatilanteen ajan tasalle. Kaava huomioi olevan tonttijaon.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Rakentumattomat Kukkaromäentien ja Metsäkouluntien varteen osoitetut rakennuspaikat osoitetaan AP-merkinnällä. Alueita on kortteleissa 31 ja 35. Rakennuspaikkojen määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattaessa. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 1/2 kerrosta voimassa olevan kaavan mukaisesti.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Toteutunut rivitaloalue, joka kaavassa on osoitettu merkinnällä AKR osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti AR-alueeksi. Alue sijaitsee kortteleissa 5. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 1/5 kerrosta voimassa olevan kaavan mukaisesti.

AO Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialueiksi osoitetaan toteutuneet omakotialueet. AO-rakennuspaikkoja osoitetaan kortteleihin 27-32, 34, 35, 37- 42 ja 44. Rakennuspaikat ovat voimassa olevan kaavan mukaisia tai hiukan rajauksiltaan muutettuja. Osa rakennuspaikoista on rakennettuja. Vapaita tontteja on alueella 12 kpl. Rakennuspaikkojen määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattaessa. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 1/2 kerrosta voimassa olevan kaavan mukaisesti.

TY Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue

Ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa sijoittaa asunnon. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 2 kerrosta voimassa olevan kaavan mukaisesti.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Voimassa olevan kaavan mukaiset lähivirkistysalueet on osoitettu VL-merkinnällä.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

10.3.2023

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen alue Kesäkadun länsipuolella, jota on hieman laajennettu.

M Maa- ja metsätalousalue

Kaava-alueen toteutumatta jäänyt länsiosa osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. M-alue rajautuu Toukotien ja Metsäkouluntien tontteihin sekä Talvitien rivitalotonttiin ja Partaharjuntiehen. M-alueita osoitetaan myös Pihkapolun ja Kesäkadun varteen niin, että ne liittyvät olevaan metsäympäristöön.

5.3.3 Kumotut alueet

Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu laajasti alueita asuinrakentamiselle, lähivirkistysalueiksi sekä aluetta palveleville yleisille rakennuksille ja liikerakennuksille, jotka eivät ole toteutuneet. Koska kaupungilla on hyvä tonttivaranto eikä Kukkaromäen alueella ole kysyntää uudisrakentamiselle, asemakaavaa kumotaan Kukkaromäentien molemmin puolin. Asemakaavaa kumotaan myös Talvitien itäpuolelta ja Siimestien varrelta.

5.3.4 Katu- ja liikennealueet

Katualueet osoitetaan pääsääntöisesti voimassa olevan kaavan mukaisesti tai toteutuneen tilanteen mukaan. Olevaan katuverkkoon ei tule muutoksia. Kesäkatu muutetaan katualueeksi, kun se voimassa olevassa asemakaavassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu ja nimetty "Kesäpolku".

5.3.5 Kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikka ja kulkuyhteydet on toteutettu. Suunnittelualueella olevat vesi- ja viemäri- linjat osoitetaan omilla merkinnöillään voimassa olevan kaavan ja nykytilanteen mukaisesti. Uusien viemäri- tai vesijohtojen varauksia ei ole osoitettu.

5.3.6 Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneen maa-alueet

Yksi Matti-rekisterin kohde sekä kaksi rekisterin ulkopuolista pima-kohde on osoitettu kaavassa.

Kohteet ovat:

- kortteli 37, tontti 3 (Kukkaromäentie 112)
- kortteli 41, tontti 1 (Kukkaromäentie 119)
- VL-alueella Kukkaromäentiellä

Kyseisille tonteille tai alueille on annettu pistemäinen kohdemarkinta: "Pilaantunut alue on kunnostettava ja/tai riskit arvioitava ennen rakentamista."

Melu

Uutta rakentamista ei osoiteta melualueelle.

5.4 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön kunnan voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

10.3.2023

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteeseen ei tapahdu muutosta, koska voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi alueelle rakentamisen ja uusia alueita ei ole osoitettu rakentamiselle. Pikemminkin asuinrakentamiseen kaavoitettua aluetta ollaan kumoamassa tai muuttamassa maa- ja metsätalouskäyttöön.

Alue on rakennettua aluetta. Kaava mahdollistaa lisärakentamisen alueelle. Tuleva rakentaminen tapahtuu alueella jo olevilla vapailla tonteilla rakennetun alueen sisällä ja käyttää hyväkseen olevia yhteyksiä ja kunnallistekniikkaa sekä kulkuyhteyksiä.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi olevien rakennusten purkamista. Maa- ja metsätalousalueet lisääntyvät.

5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne- ja katualueet säilyvät toteutuneen kaltaisina. Kaavamuutoksella ei ole osoitettu alueelle sellaista uutta toimintaa, joka lisäisi liikennemääriä. Enemminkin liikennemäärä vähenee verrattuna voimassa olevaan kaavaan, jossa on osoitettu rakentamista laajemmalle alueelle. Koska alueen liikennemäärät eivät maankäyttövarausten perusteella nouse, ei kaavalla vaaranneta liikenneturvallisuutta tai liikenteen sujuvuutta alueella. Kesäkadun muuttaminen katualueeksi on tekninen muutos, koska tie on kunnossapidon piirissä ja yleisessä ajoneuvokäytössä.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuminen ei merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, koska kaavamuutos koskee jo ennestään rakentamiseen kaavoitettua aluetta, vaikka alue ei kaavan mukaisesti ole toteutunut. Maa- ja metsätalousalueet lisääntyvät kaavamuutoksen myötä. Lähivirkistysalueet osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Myös alueiden kumoamisen myötä ympäristö säilyy nykyisen kaltaisena eikä niille alueille ohjata rakentamista.

5.5.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kauko- tai lähimaisemaan, koska kaavaratkaisu noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa, joka jo sellaisenaan mahdollistaa alueen rakentamisen. Tehdyt muutokset lisäävät maa- ja metsätalousalueita sekä kumoavat rakentamiselle osoitettuja alueita. Rakentamiselle osoitettujen alueiden poistumisen ja metsäalueeksi muuttumisen myötä rakentamista ympäröivä luonnonmaisema säilyy tulevaisuudessakin.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

5.5.5 Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava on laadittu olevan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti huomioiden tulevaisuuden riittävä tonttivaranto. Kaavalla ei siten heikennetä ihmisten viihtyvyyttä. Kaavalla ei myöskään ole turvallisuuteen heikentävää vaikutusta.

10.3.2023

Kaavalla on pyritty turvaamaan paikallisten palveluiden olemassaolo toteutuneen tilanteen mukaisilla väljillä kaavavarauksilla ja huomioitu mahdolliset muutokset rakennusten käyttötarkoituksessa.

Voimassa olevan asemakaavan viheralueita ei ole supistettu. Maa- ja metsätalousalueet laajenevat. Kumottavat alueet jäävät nykyisen kaltaisiksi. Muutoksilla ei ole merkitystä viihtyvyyteen.

5.5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotos mahdollistaa alueella täydennysrakentamisen. Kunnallistekniikan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kytkentäkustannuksia.

5.6 Nimistö

Kesäkatu on jo vakiintuneessa käytössä karttanimenä ja se muutetaan nyt voimassa olevan asemakaavan Kesäpolusta Kesäkaduksi, mikä on tekninen päivitys.

Alueella olevat viheralueet on jätetty nimeämättä puistoiksi toisin kuin voimassa olevassa kaavassa.

Kumoamisen myötä voimassa olevaan kaavaan verrattuna katujen nimiä poistuu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kuopiossa 10.3.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy

Mirjam Hyvönen
arkkitehti SAFA, projektijohtaja