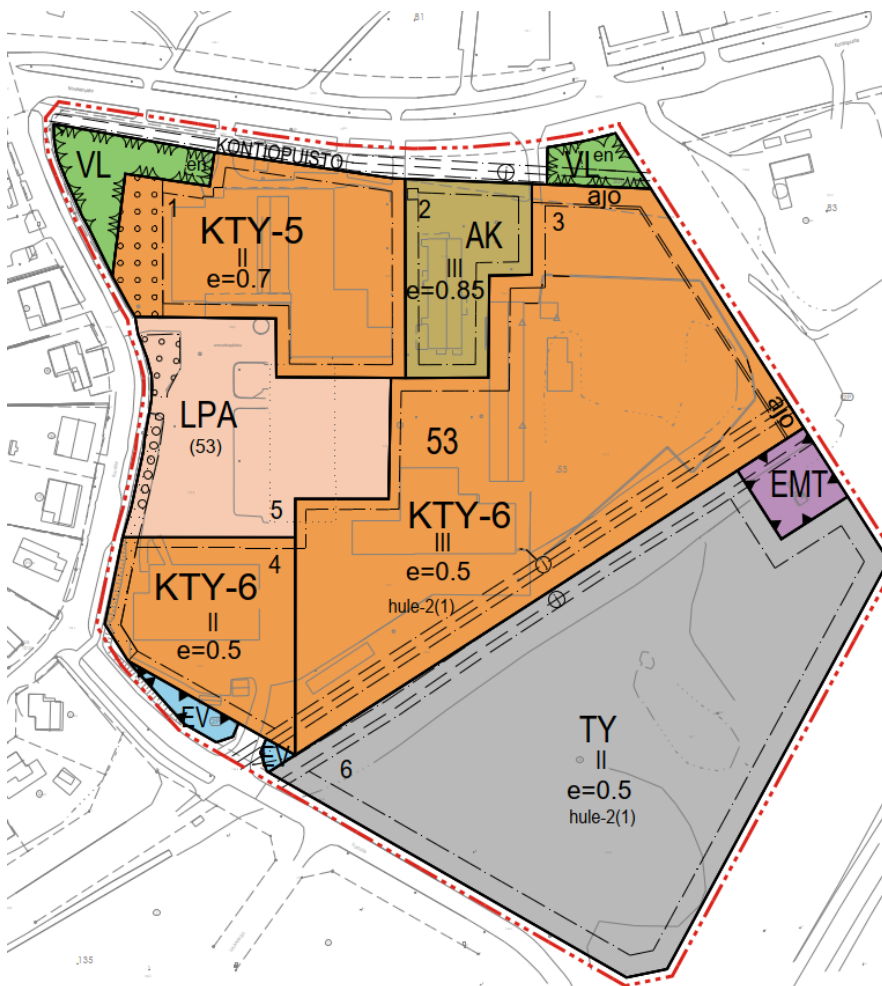


Pieksämäen kaupunki

Kuusitie 41 asemakaavamuuotos

Kaavaselostus (ehdotus)



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavamuutos	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	3
3.1.3	Luonnonympäristö	5
3.1.4	Kulttuuriympäristö	6
3.1.5	Tekninen huolto	7
3.1.6	Liikenne	7
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät	7
3.1.8	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Osalliset	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	12
4.4.1	Käynnistäminen ja vireilletulo	12
4.4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.4.3	Viranomaisyhteistyö	13
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	13
5.1.2	Palvelut	14
5.2	Kaavan tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset	14

5.3.1	Korttelialueet.....	14
5.3.2	Muut alueet.....	15
5.3.3	Katu- ja liikennealueet.....	15
5.3.4	Kunnallistekniikka.....	15
5.3.5	Tekninen huolto.....	15
5.4	Kaavamerkinnot- ja määräykset.....	16
5.4.1	Yleismääräykset.....	16
5.4.2	Hulevesi.....	16
5.5	Kaavan vaikutukset.....	16
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen.....	16
5.5.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	17
5.5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
5.5.4	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	17
5.5.5	Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.....	17
5.5.6	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	17
5.5.7	Ilmastovaikutukset.....	17
5.5.8	Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.6	Nimistö.....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaiheen palaute ja vastine

Asemakaavan seurantalomake

Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)

10.3.2023

Kuusitie 41 asemakaavamuuotos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

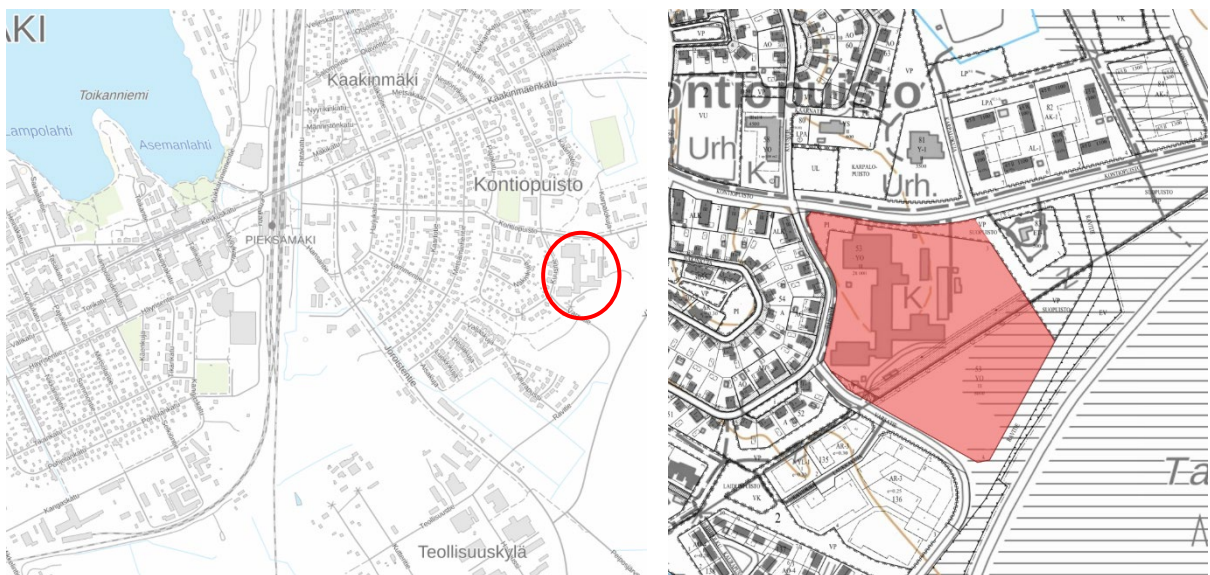
Asemakaavamuuotosen selostus, joka koskee 10. päivänä maaliskuuta 2023 päivättyä asemakaavan muutokarttaa *Kuusitie 41*.

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin keskustaajaman 2. kaupunginosan Kontiopuiston korttelia 53 ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 53 sekä katu-, lähivirkistys ja erityisalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajamaan osoitteeseen Kuusitie 41. Suunnittelualue sijaitsee alle 2 km päässä Pieksämäen torilta itään. Suunnittelualue käsittää kokonaisuudessaan korttelin 53 ja osia puistosta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee pientalovaltainen asuinalue. Muu lähialue on taajamametsää. Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla olevissa kartoissa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Vanhan ammattikoulun kiinteistöt ovat jääneet osittain tyhjilleen syksyllä 2020. Osa alueen rakennuskannasta on purettu ja jäävää rakennuskantaa tullaan kehittämään erilaisiin käyttötarkoituksiin. Kaavahankkeen tarkoituksena on tutkia alueen uudiskäyttöä.

Alueen käyttötarkoituksen muuttumisen myötä on syytä ottaa tarkasteluun asemakaavan muuttaminen. Kaavamuuotuksessa osoitetaan riittävät tonttivarannot eri toimintojen kehittämiseksi pitkällä aikavälillä.

10.3.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessi	Ajankohta
Kaupungin päätös kaavoitukseen ryhtymisestä (kaavoituskatsaus 2022, tekninen lautakunta)	15.2.2022 § 13
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	21.9.2022
Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	15.12.2022 §144
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	9.1. – 10.2.2023
Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	pp.kk.2023
<i>Kaavaehdotuksen nähtävilläolo</i>	<i>pp.kk – pp.kk.2022</i>

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa alueelle osoitetaan nykyistä monipuolisemmat käyttötarkoitukset, mikä mahdollistaa alueen monipuolisen kehittämisen tulevaisuudessa. Kaavassa on huomioitu toteutunut rakentaminen sekä alueella tapahtuneet muutokset liittyen mm. rakennuskannan purkuun.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,7 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 30 523 k-m², josta suurin osa on jo toteutunut.

Kuusitien asemakaavaa on muutettu ottaen huomioon:

- toteutunut maankäyttö
- poistuvat rakennukset ja olevien rakennusten muuttuva käyttötarkoitus
- asuinrakennuksen, toimitilojen ja teollisuusrakennusten sijoittaminen alueelle
- liikenneyhteydet: katu- ja tiealueet
- alueen pysäköintitarpeet
- oleva kunnallistekniikka ja kunnallistekniikan vaatimat varaukset
- masto ja maston huolto liikenne
- alueen luontoarvot, kulttuuriympäristö, virkistyskäyttö, maasto-olosuhteet

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

10.3.2023

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen keskustan läheisyyteen asuinalueen viereen. Alueelle on rakennut asemakaavan mukaisesti Etelä-Savon ammattiopiston toimintoja palvelevia rakennuksia. Asemakaava rajautuu tie- ja puistoalueisiin. Oppilaitoksen pysäköintialue on Kuusitien puolella. Alueelle on useita tonttiliittymiä. Alueella on laajoja piha- ja kenttäalueita, joita on aidattu. Ammattiopiston kiinteistöt ovat jääneet osittain tyhjilleen ja osa alueen rakennuskannasta on purettu. Ilmakuva suunnittelualueesta on esitetty alla. Suunnittelualueen vieressä länsipuolella sijaitsee pientalovaltainen asuinalue ja pohjoispuolella on asumista, koulu, seurakuntakoti ja liikuntahalli. Muu lähialue on taajamametsää.



Kuva 2. Suunnittelualueen rakennuskantaa. Alueen rakennuksia on purettu. Keltaisella merkitty rakennus on purettu niin, että siitä on jäljellä kellari (tilanne maaliskuussa 2023) ja keltaisella katkoviivalla merkitty rakennus tullaan purkamaan (viistoilmakuva 2022).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennukset ovat eri aikoina, pääasiassa 1960-70-luvuilla rakentuneita oppilaitosrakennuksia. Alueella on 80-luvulla valmistunut asuntolarakennus sekä 2016 valmistunut ajoneuvosuojarakennus. Oppilaitoskokonaisuus muodostuu toisiinsa liittyvistä rakennusmassoista. Rakennuksissa sijaitsee mm. opetus-, toimisto-, neuvottelu-, ravintola- ja ruokalatiiloja. Oppilaitosrakennukset ovat 1-2-kerroksisia. Asuinkeuhkatalo alueen pohjoisosassa on 3-kerroksinen. Alueella on myös useita matalia halli-, ja varistorakennuksia sekä katoksia.

10.3.2023

Oppilaitosrakennukset edustavat rakennusajalleen tyypillistä arkkitehtuuria. Julkisivuissa on käytetty punatiiltä sekä vaaleita julkisivualueita, joita nauhaikkunat rytmittävät. Myös alueen muissa rakennuksissa on käytetty punaista väriä julkisivuissa.

Ammattiopiston kiinteistöt ovat jääneet osittain tyhjilleen syksyllä 2020 ja osa alueen rakennuskannasta on purettu. Rakennusten purkutoimenpiteiden myötä oppilaitoskonaisuus on supistunut ja osa rakennuksista on jäänyt alkuperäisestä kokonaisuudesta erillisiksi. Tämän vuoksi rakennuspaikkoja on luontevaa kehittää pienempinä alueina. Ammattiopiston metsäopetuksen on tarkoitus säilyä alueella. Lisäksi alueen rakennuksia käytetään harraste-, kokoontumis-, varasto- ja työtiloina. Alueella oleva asuinkerrostalo on vuokrattu ulkopuoliseen käyttöön.



Kuva 4. Rakennuksia alueen pohjoisosassa



Kuva 5. Asuinkerrostalo alueen pohjoisosassa



Kuva 6. Rakennuksia alueen keskiosassa. Pitkä rakennusmassa on kellarialueita lukuun ottamatta purettu.



Kuva 3. Pitkänomainen rakennus alueen keskiosassa (kellarialueita lukuun ottamatta purettu)



Kuva 7. Rakennuksia alueen eteläosassa, näkymä Varsatieltä



Kuva 8. Hallirakennus alueen eteläosassa

10.3.2023

Alueen itäosassa sijaitsee masto, jonne kulku tapahtuu alueen pohjoisosasta pihan läpi.



Kuva 9. Masto



Kuva 10. Näkymä piha-alueelle alueen itäpuolelta

Hulevesi

Rakennusten ympäristössä piha-alueet ja kuluväylät ovat pääasiassa asfaltoituja. Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä jonkin verran piha-alueita, joilla maaperä viivyyttää ja imee hulevettä hyvin. Alueen itäosassa on laaja asfaltoimaton kenttä.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella maanpinnan korkeus vaihtelee hieman nousten kohti luodetta. Alueen sisällä korkeusasemat sijoittuvat noin 129.5...127.1 mpy välille.

Suunnittelualue on rakennettua, ihmisen muokkaamaa taajamaympäristöä. Tonttien avoimet sisäosat on pääasiassa asfaltoitua avointa pysäköinti- ja piha-alueita sekä sorakenttää. Piholla on pienialaisia nurmialueita sekä tonttipuita. Tonttien rajoilla ja katujen varsilla kasvaa lehtipuustoa.

Voimassa olevassa kaavassa istutettavaksi puistoalueeksi merkityt alueet ovat taajama-alueille tyyppillistä viherympäristöä.

Kaava-alueen länsiosassa on rakentumaton korttelialue, joka on muodostunut metsäiseksi. Kyseinen metsäalue on kasvupaikkatyybiltään pääosin tuoretta kangasta ja jossa kasvaa pääosin koivuja, kuusia ja mäntyjä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

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

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle puustoiselle alueelle on tehty harvennushakkuita talvella 2022 ammattikoulun oppilastyönä. Alueen luontoarvot on selvitetty maastotarkasteluna ennen hakkuiden aloittamista. Maastokatselmuksesta ei ole laadittu erillistä raporttia.

10.3.2023



Kuva 11. Suunnittelualueelle sijoittuva puustoinen alue



Kuva 12. Alueen puustoa on harvennettu 2022



Kuva 13. Alueen puustoa on harvennettu 2022

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 inventointi (Ramboll 2015), jossa kuvataan rakennetun kulttuuriympäristön kehittymistä ja kulttuuriympäristön näkökulmasta merkittäviksi muodostuneita rakennus- ja aluekohteita yleiskaava-alueella.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

10.3.2023

3.1.5 Tekninen huolto

Alueen tiestö on rakennettu ja alue on kunnallistekniikan piirissä. Suunnittelualueella kulkee maanlaisia johtoja.

3.1.6 Liikenne

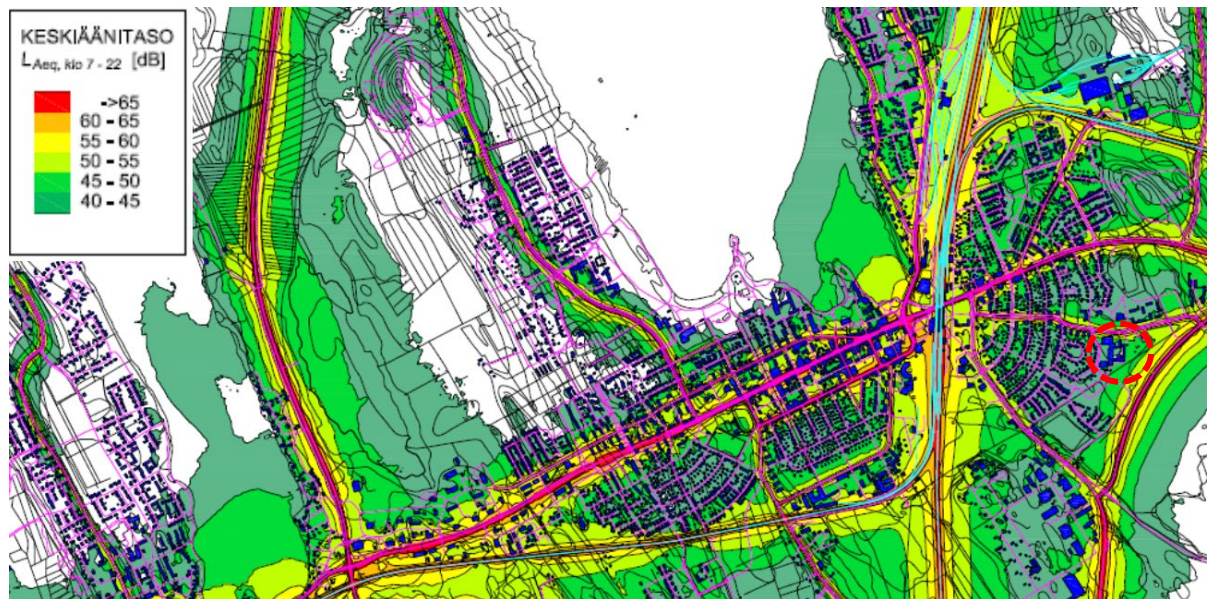
Alueen pohjoispuolella kulkee Kontiotie, länsipuolella Kuusitie, lounaispuolella Varsatie ja kaakkoispuolella valtatie 23 (Yhdystie). Valtatien liikennemäärä vuonna 2021 oli 1 857 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Paikallisliikenteen bussireitit kulkevat suunnittelualueen vierestä ja alueen kohdalla on bussipysäkki. Kontiupuiston ja Kuusitien varsilla on kevyenliikenteenväylät.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Alueelle ei kohdistu häiriöitä tie- tai raidemelusta. Valtatie 23 sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella, mutta valtatie 23 ei aiheuta haittoja kaavamuuosalueella. Alueella saavutetaan ilman meluntorjuntaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset päivä- ja yöajan ohjearvot (päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB).



Kuva 14. Ote Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan meluselvityksen liitekartasta, jossa on mallinnettu vuoden 2010 liikennemääräennusteen mukaisesti melutilanne päiväsaikaan vuonna 2030. Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä.

Pilaantuneet maat

Kaavamuuosalueella ei ole tiedossa eikä epäillä olleen toimintaa, jossa olisi käsitelty haitallisia aineita tai mikä olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

10.3.2023

3.1.8 Maanomistus

Kaava-alue on Pieksämäen kaupungin omistuksessa.

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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- 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:

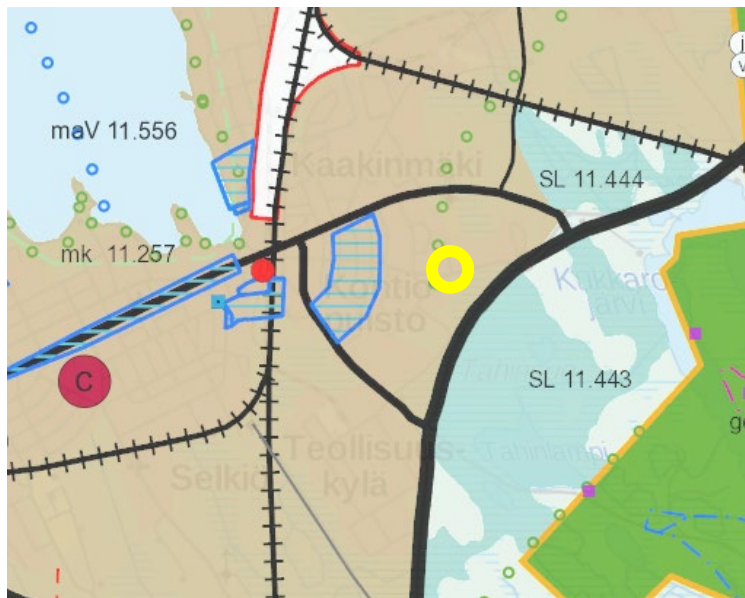
- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016 sekä
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

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

10.3.2023

Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet.

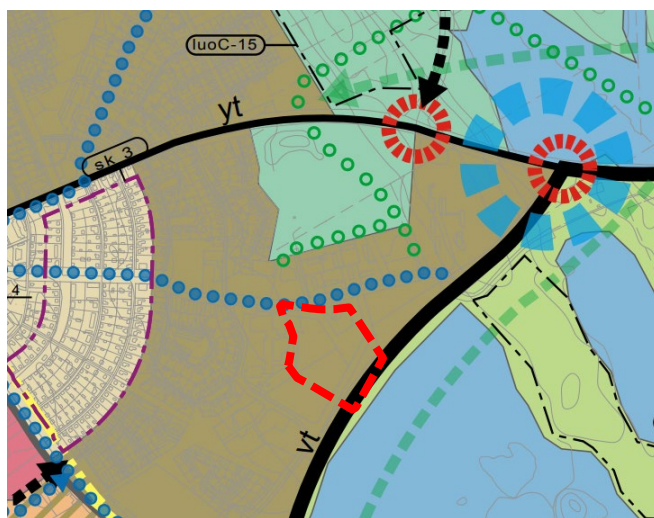
Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavayhdistelmässä taajamatoimintojen alueelle.



Kuva 15. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti keltaisella.

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.



Kuva 16. Ote strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

10.3.2023

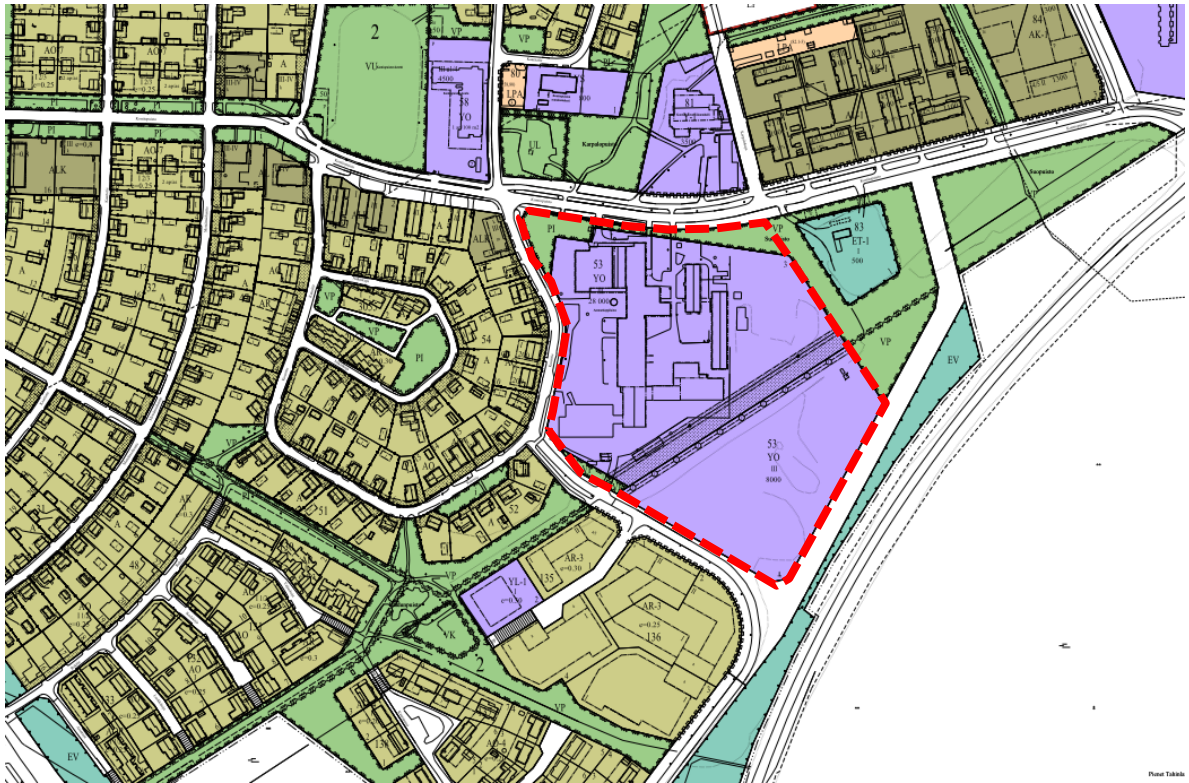
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava 42 (hyv. v. 1950)
- Asemakaava 228 (hyv. v. 1979)
- Asemakaava ja asemakaavan muutos 289 (hyv. v. 1987)

Suunnittelualueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä pieniä puistoaluekaistaleita (VP, PI). Asemakaava 228 on toteutunut.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO) on voimassa olevassa kaavassa tontille 3 osoitettu 28 000 k-m² rakennusoikeutta ja suurin sallittu kerrosluku on III. Tontille 4 on osoitettu rakennusoikeutta 8000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on III. Tonttien välissä on varaukset maanalaisille kunnallistekniikan johdoille.



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2007 alkaen.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

10.3.2023

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)

Luonto ja eläimistö

- GTK:n maaperäkartta
- 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

Laadittavat selvitykset

Kaavatyö pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vanhan ammattikoulun kiinteistöt ovat jääneet osittain tyhjilleen syksyllä 2020. Osa alueen rakennuskannasta on purettu ja jäävää rakennuskantaa tullaan kehittämään erilaisiin käyttötarkoituksiin. Kaavahankkeen tarkoituksena on tutkia alueen uudiskäyttöä.

Tarkoituksena on muuttaa kaavaa niin, että se mahdollistaa alueen monipuolisen käytön tulevaisuudessa.

4.2 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja 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.

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.

10.3.2023

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- kaupungin ao. hallintokunnat
 - o Pieksämäen nuorisovaltuusto
- 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
 - o Mikkelin Puhelin Oyj
 - o Suur-Savon Sähkö Oy
 - o Telia Finland Oyj
 - o Pieksämäen Vesi Oy
- yhdistykset
 - 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

Vanhan ammattikoulun kiinteistöt ovat jääneet osittain tyhjilleen syksyllä 2020. Osa alueen rakennuskannasta on purettu ja puretaan. Jäävää rakennuskantaa tullaan kehittämään erilaisiin käyttötarkoituksiin. Kaavahankkeen tarkoituksena on tutkia alueen uudiskäyttö. Alueen käyttötarkoituksen muuttumisen myötä on syytä ottaa tarkasteluun asemakaavan muuttaminen. Kaavamuutoksessa osoitetaan riittävät aluevaraukset eri toimintojen kehittämiseksi pitkällä aikavälillä.

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.

Asemakaavasunnittelu 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 §144 asettaa Kuusitien asemakaavamutoksen kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 9.1.2023 - 10.2.2023 väliseksi ajaksi. Osallisilta ei saatu palautetta luonnoksesta.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä pp.kk. - pp.kk.vvvv

10.3.2023

Valtuusto on hyväksynyt kaavan pp.kk.2023

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDETESSÄ

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

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

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 21.9.2022. Neuvottelussa oli mukana Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Riihisaari – Savonlinnan museo, Pieksämäen kaupungin edustajat sekä kaavakonsulttina FCG Finnish Consulting Groupin edustaja.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnot (5 kpl) Savon Voima Verkko Oy, Väylävirasto, Riihisaari – Savonlinnan museo, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Etelä-Savon ELY-keskus. Kaavaluonnoksen lausunnot vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Palautteen ja kaupungin kanssa käydyn neuvottelun perusteella kaavaan tehtiin muutoksia maanalaisten johtojen merkintöihin, lisättiin varaus puistomuuntamolle kaava-alueen koillisosaan sekä kuvattiin alueen rakennuskantaa tarkemmin kaavaselostuksessa.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen ja ennakoituihin muutostarpeisiin. Alueen tonttijako ja käyttötarkoitus muuttuvat. Rakentamiseen varattava alue pysyy samana. Aluevaraus muuttuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), mastoalueeksi (EMT). Pieniä osia lähivirkistysalueesta muuttuu suojaviheralueeksi (EV) sekä katualueeksi. Korttelin pysäköintimääräys päivitetään vastaamaan kaupungissa käytössä olevia nykyisiä autopaikkamääräyksiä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6,7 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 30 523 k-m², kun se on voimassa olevassa kaavassa ollut 36 000 k-m². Tonttikohtaiset rakennustehokkuudet vaihtelevat 0,5-0,85 välillä. Alueella ei ole maanalaisia tiloja. Aluevaraukset sekä niiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät oheisesta taulukosta.

	Pinta- ala[ha]	Kerros- ala[k-m ²]	Tehok- kuus[e]
Aluevaraus			
AK	0,2955	2511	0,85
EMT	0,0929	0	0
EV	0,0426	0	0
KTY-5	0,7188	5031	0,7

10.3.2023

KTY-6	2,3889	11944	0,5
Katu	0,1605	0	0
LPA	0,6389	0	0
TY	2,2072	11036	0,5
VL	0,1929	0	0
Kaikki	6,738	30523	0,45

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalue sijoittuu keskustan läheisyyteen ja tukeutuu keskustan ja lähialueen palveluihin.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Käyttötarkoituksenmuutokset mahdollistavat alueen ja sen rakennusten uusiokäytön ja tulevaisuuden kehittämiseen nykyistä monipuolisemmin muussakin kuin oppilaitoskäytössä. Kaavamuutos huomioi alueella tehdyt rakennusten purkutoimenpiteet ja saattaa rakennetun ympäristön tilanteen ajan tasalle. Asemakaava huomioi olevan rakennetun ympäristön ja kunnallistekniikan.

Uudis- ja täydennysrakentaminen sekä laajennukset sopeutetaan kaavamääräyksillä nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

Tontit on muodostettu olevat rakennukset ja toiminnot huomioiden niin, että alueen kehittäminen on monipuolista ja joustavaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Olevan kerrostalon tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakentaminen saa olla enintään 3-kerroksista olevan kerrostalon kerrosluvun mukaisesti. Rakennusala huomioi nykyisen kerrostalon sekä antaa mahdollisuuden toteuttaa tontille vähäistä lisärakentamista, esimerkiksi apurakennuksia.

KTY-5 Toimitilarakennusten korttelialue.

Kontiopuiston katualueeseen rajoittuva tontti 1 osoitetaan KTY-5 merkinnällä. Merkintä sallii alueelle toimisto-, palvelu-, ravintola-, vuokra- ja yritystoimintaa palvelevia tiloja. Tontilla sijaitsee oleva rakennus alueen käyttötarkoituksessa. Rakentaminen saa olla enintään 2-kerroksista olevan rakennuksen kerrosluvun mukaisesti. Rakennusala huomioi nykyisen rakennuksen sekä antaa mahdollisuuden toteuttaa tontille vähäistä lisärakentamista, esimerkiksi apurakennuksia.

KTY-6 Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelin keskiosat ja Varsatien ja Kuusitien kulmaus (tontit 3 ja 4) merkitään KTY-6 merkinnällä. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja muita siihen verrattavia tiloja. Alueilla sijaitsee olevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusala huomioi nykyisen rakentamisen sekä antaa mahdolli-

10.3.2023

suuden toteuttaa tonteille lisärakentamista. Rakentaminen saa olla enintään 2-kerroksista olevan rakennuskannan suurimman kerrosluvun mukaisesti. Tontille 3 osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys mastolle.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaava-alueen eteläosa on osoitettu TY-alueeksi. Rakennusala rajataan väljästi niin, että se antaa mahdollisuuden toteuttaa tontille lisärakentamista. Rakentaminen saa olla enintään 2-kerroksista.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Olevat alueen pohjoisosassa sijaitsevat puistoalueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kontiupuiston katualueen varressa olevalle LV-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Kaavassa osoitetaan LPA-alue nykyisen tonttipysäköinnin paikalle alueen länsiosaan Kuusitien varteen. Autopaikkojen korttelialue palvelee korttelia 53. Autopaikkojen korttelialueen ja Kuusitien väliin osoitetaan istutettava alueenosa ja säilytettävää puustoa.

EMT Mastoalue

Mastoalue osoitetaan toteutuneen maston alueelle. Ajo mastoalueelle tapahtuu tontin 6 koillisosasta.

EV Suojaviheralue.

Varsatien varteen osoitetaan suojaviheralueet tonttiliittymän molemmin puolin.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Katualueet osoitetaan pääsääntöisesti voimassa olevan kaavan mukaisesti sekä nykytilanteen mukaan. Suurimmat muutokset olevaan kaavaan ovat Kontiupuiston katualueen laajentaminen alueen pohjoisosassa. Kuusitiellä katualueen varrella olevaa tonttia supistetaan vähäisissä määrin niin, että oleva kevyenliikenteenväylä sijoittuu kokonaisuudessaan katualueelle. Kyse on teknisestä tarkistuksesta.

5.3.4 Kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikka ja kulkuyhteydet on toteutettu. Suunnittelualueella olevat vesi- ja viemäri- linjat on osoitettu omilla merkinnöillään. Uusien viemäri- tai vesijohtojen varauksia ei ole osoitettu.

5.3.5 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueelle osoitetaan paikat puistomuuntamoille alueen koillis- sekä luoteisosaan VL-alueille.

10.3.2023

5.4 Kaavamerkinnät- ja määräykset

5.4.1 Yleismääräykset

AK- ja KTY-korttelialueilla uudisrakennukset, laajennukset ja rakenteet on sovellettava alueen olevaan rakennuskantaan. Laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tulee säilyttää alkuperäisen rakennuksen luonne ja alueelle tyypillinen väritys.

T-alueen ympärille on mahdollista rakentaa rakenteellinen aita.

Uudisrakentamisen ja merkittävien laajennusten alueelle ennen rakennusluvan myöntämistä on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma. Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta. Korttelialueiden rakentamattomilla alueilla tulee suosia vettä kokonaan läpäiseviä pinnoitteita tai vaihtoehtoisesti alueet tulee jättää luonnontilaisiksi.

Alueelle saa sijoittaa aurinkosähkön tuottamiseen liittyviä laitteita rakennusten katoille ja julkisivuihin, sekä rakentamattomille alueille.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja on varattava tonttia kohden vähintään seuraavasti:

- Asuinitilat 1 ap/ 80 k-m²
- Liike- ja ravintolatilat 1 ap/ 100 k-m²
- Toimistotilat 1 ap/ 100 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/ 150 k-m²

Pysäköintipaikkojen määrä päätetään rakennusluvassa.

5.4.2 Hulevesi

hule-2(1):

Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyksrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyksrakenteiden mitoitusluvutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhdaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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.

Alueen kehittäminen tapahtuu olevaa rakennuskantaa hyödyntäen rakennetun alueen sisällä täydentäen olevaa rakennetta ja käyttäen hyväkseen olevia yhteyksiä ja kunnallistekniikkaa.

10.3.2023

Alue on rakennettua aluetta. Kaava mahdollistaa lisärakentamisen alueelle. Kaavan toteuttaminen ei vaadi olevien rakennusten purkamista. Rakennuksia on purettu ennen tätä kaavamuutosta.

5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole osoitettu alueelle sellaista uutta toimintaa, joka lisäisi liikennemääriä merkittävästi. Koska alueen liikennemäärät eivät uusien maankäyttövarausten perusteella merkittävästi nouse, ei kaavalla vaaranneta liikenneturvallisuutta tai liikenteen sujuvuutta alueella. Tonttiliittymät säilyvät nykyisillä paikoillaan.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuminen ei merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, koska kaavamuutos koskee jo ennestään rakentamiseen kaavoitettua aluetta. Puistoalueita on supistettu vähäisissä määrin alueen pohjoispuolella Kontiopuiston katualueen leventämisen vuoksi. Kaava-alueen eteläpuolella puistoalueeksi merkitty pieni alue on muutettu suojaviheralueeksi. Muutokset eivät aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kaava-alueelle ja sen ympäristöön jää edelleen viherympäristöä ja kaava-alueelle on osoitettu istutettava ja puustoisena säilytettäviä alueen osia sekä säilytettäviä puita Kuusitien varteen.

5.5.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta kauko- tai lähimaisemaan, koska kaavaratkaisu noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa ja nykytilannetta, jossa alue on jo rakentunut. Kaava mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentamista alueille, jotka ovat jo voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennettavaksi.

5.5.5 Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava on laadittu huomioiden toteutunut tilanne sekä alueella suoritettut purkutoimenpiteet. Kaavalla ei heikennetä ihmisten viihtyvyyttä. Kaavalla ei myöskään ole turvallisuuteen heikentävää vaikutusta.

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

Voimassa olevan asemakaavan viheralueita on supistettu pieniltä osin alueen pohjois- ja eteläosassa, kun katualueita on laajennettu. Muutokset ovat pieniä eikä niillä ole merkitystä viihtyvyyteen. Olevan puuston säilyttäminen Kuusitien varressa on varmistettu kaavamääräyksiin.

5.5.6 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutos lisää edellytyksiä parantaa alueen elinvoimaa, palveluita ja lisätä työpaikkoja.

5.5.7 Ilmastovaikutukset

Rakennusten elinkaaren pidentäminen ja käyttöasteen lisääminen ovat keskeisiä rakennuskannan vähähiilisyttä ja kiertotaloutta tukevia tavoitteita. Alueella varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin mm. hulevesimääräyksen avulla.

10.3.2023

5.5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen. Kunnallistekniikan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kytkentäkustannuksia.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla ei ole vaikutusta nimikkeistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttamisen voi aloittaa 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