

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Virtasalmen taajaman asemakaavamuutos

Kaavaselostus



KVALT 2.5.2022 § 24

10.3.2022

10.3.2022

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan tarkoitus.....	2
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	4
3.1.3	Väestö.....	6
3.1.4	Luonnonympäristö.....	7
3.1.5	Kulttuuriympäristö.....	9
3.1.6	Tekninen huolto.....	10
3.1.7	Liikenne.....	10
3.1.8	Ympäristöhäiriöt	11
3.1.9	Maanomistus.....	13
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.2	Muutokset kortteleittain voimassa olevaan asemakaavaan.....	23

10.3.2022

5.2.1	Mitoitus ja aluevaraukset	33
5.2.2	Palvelut	34
5.2.3	Korttelialueet	34
5.2.4	Muut alueet	35
5.2.5	Kulttuuriympäristö.....	36
5.2.6	Luonnonympäristö.....	37
5.2.7	Kunnallistekniikka	37
5.2.8	Ympäristöhäiriöt	37
5.3	Kaavan vaikutukset.....	38
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	38
5.3.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	38
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	39
5.3.4	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	39
5.3.5	Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.....	39
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset	39
5.4	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	39
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.6	Nimistö	40
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	41

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
Luontoselvitys
Kulttuuriympäristöselvitys
Muinaisjäännösinventointi
Luonnosvaiheen palaute ja vastine
Ehdotusvaiheen palaute ja vastine
Asemakaavan seurantalomake

10.3.2022

Virtasalmen taajaman asemakaavamuutos

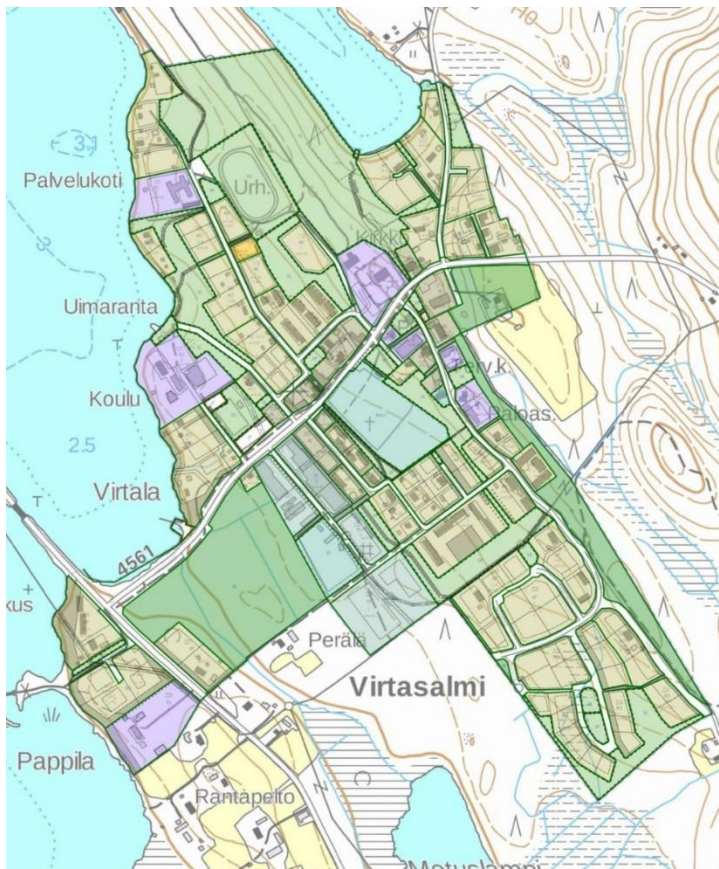
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Virtasalmen taajaman kortteleita 101-104, 106-109, 111-119, 201, 203-209, 211-216, 218-230, katu, puisto, maantien, maa- ja metsätalous-, lähivirkistys-, uimaranta-, leikikikenttä, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, hautausmaan, venevalkama- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 101-104, 106-119, 203-210, 213-215, 218-223, 226-229, katu, puisto, maantien, maa- ja metsätalous-, lähivirkistys-, uimaranta-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, hautausmaan, venevalkama- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Virtasalmen taajamaan ja on laajuudeltaan noin 97,8 ha. Virtasalmi sijaitsee n. 26 km päässä Pieksämäen keskustaajamasta. Suunnittelualue käsittää nykyisen Virtasalmen taajaman asemakaava-alueen. Asemakaava rajautuu Längelmäenjärveen noin 2 kilometrin pituisella ranta-alueella.



Kuva 1. Suunnittelualue käsittää nykyisen Virtasalmen taajaman asemakaava-alueen.

10.3.2022

1.2 Kaavan tarkoitus

Virtasalmen taajaman asemakaavoissa on runsaasti toteutumatta jääneitä alueita. Pieksämäen alueen palvelu- ja väestörakenteen muuttumisen myötä on syytä ottaa tarkasteluun taajamien asemakaavojen ajantasaisuus. Kaavamuutoksessa osoitetaan riittävät tonttivarannot eri toimintojen kehittämiseksi pitkällä aikavälillä. Kaavan yhteydessä selvitetään kaavamuutosalueen kulttuuriympäristöarvot sekä luonto- ja maisema-arvot.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessi	Ajankohta
Kaupungin päätös kaavoitukseen ryhtymisestä (kaavoituskatsaus 2019, tekninen lautakunta)	5.2.2019 § 18
Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu	4.3.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnoksen nähtävilläolo	1.3. – 31.3.2021
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	30.9 – 1.11.2021

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu toteutunut ja tuleva uusi rakentaminen.

Virtasalmen asemakaavaa on muutettu ottaen huomioon:

- toteutuneen maankäytön huomioiminen
- kunnan palvelutuotannosta poistuvien rakennusten muuttuva käyttötarkoitus
- asuin- ja työpaikkatonttien sijoittaminen alueelle
- liikenneyhteydet: katu- ja tiealueet
- kunnallistekniikan vaatimat varaukset
- alueen luontoarvot, kulttuuriympäristö, virkistyskäyttö, maasto-olosuhteet

Suunnittelualueelle tehdyt muutokset kortteleittain on esitetty selostuksen luvussa 5.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

10.3.2022

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on noin 97,8 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää nykyisen Virtasalmen taajaman asemakaava-alueen kokonaisuudessaan. Alue on osin rakennettua aluetta mutta alueella on myös paljon rakentamattomia alueita sekä lähivirkistys- ja maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan mukaisesta maankäytöstä on alueella toteutunut vain osa ja alueella on myös runsaasti toteumattomia alueita.



Kuva 2. Ilmakuva, suunnittelualueen pohjoisosa.

10.3.2022



Kuva 3. Ilmakuva, suunnittelualueen eteläosa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on paljon toteutumattomia alueita. Toteutumattomia alueita on eniten asuinrakennusten korttelialueilla mutta myös asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialueilla on rakentamattomia rakennuspaikkoja. Laajempia asuinrakennusalueita, jotka eivät ole toteutuneet asemakaavan mukaisesti ovat Metuksentien ja Virastotien läheinen alue suunnittelualueen eteläosassa sekä Sepäntien viereiset alueet ja Kontiontien viereiset alueet suunnittelualueen pohjoisosassa.

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääosin asuinpientaloista sekä julkisista ja yksityisistä palvelu- ja liikerakennuksista. Alueella sijaitsee mm. apteekki, kirkko ja hautausmaa, kirjasto, päivittäistavarakauppa, kotiseutumuseo, entinen virastotalo, alakoulu ja ryhmäperhepäiväkot, joille rakennetaan uutta rakennusta, terveysasema, palvelukoti, metalli- ja muovialan teollisuutta, venesatama, urheilukenttä sekä uimaranta.

10.3.2022



Kuva 4. Suunnittelualueen rakennuskantaa, kirkko ja seurakuntatalo



Kuva 5. Suunnittelualueen rakennuskantaa, rakenteilla oleva uusi koulu- ja päiväkotirakennus

10.3.2022



Kuva 6. Suunnittelualueen rakennuskantaa, museo.



Kuva 7. Suunnittelualueen rakennuskantaa, päivittäistavarakauppa.

3.1.3 Väestö

Virtasalmen taajaman postinumeroalueella 77330 asukasmäärä vuonna 2018 oli 585 henkilöä (Tilastokeskus, Postinumeroalueittainen avoin tieto). Vuodesta 2013 asukasmäärä on vähentynyt 106:lla henkilöllä. Virtasalmen taajaman asukkaista yli 44-vuotiaita on vuoden 2018 tiedoilla noin 70 prosenttia ja yli 64-vuotiaita noin 37 prosenttia.

10.3.2022

Asukkaat postinumeroalueella 77330 Virtasalmi Keskus (Pieksämäki)		Asukasrakenne postinumeroalueella 77330 Virtasalmi Keskus (Pieksämäki) v. 2018	
Vuosi	Asukkaat yhteensä (hlö)	Ikäryhmä	Määrä (hlö)
2018	585	0-15-vuotiaat	70
2017	600	16-24-vuotiaat	25
2016	622	25-44-vuotiaat	79
2015	660	45-64-vuotiaat	195
2014	670	yli 64-vuotiaat	216
2013	691		

3.1.4 Luonnonympäristö

Kaavatyötä varten suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys Ympäristöpalvelut Latvasilmu osuuskunnan toimesta vuonna 2020. Selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen kasvillisuutta ja eläimistöä. Selvitys käsittää kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen, liito-oravaselvityksen, viitasammakkoselvityksen, lepakkoselvityksen ja linnustoselvityksen.

Oheisesta kuvasta ilmenee alueen arvokkaat luontokohteet.

Kasvillisuus

Arvokkaita kasvillisuuskohteita selvitys alueelta löytyi yhteensä kolme kappaletta:

1. Paloaseman lehto (0.8 ha)
2. Pappilan lehto (0.7 ha)
3. Sepäntien vanha metsä (3.1 ha)
4. Metuslammen laskuojan mutalammikot (Muu kohde)

Liito-orava

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja alueelta löytyi seitsemän kappaletta:

1. Paloaseman lehto
2. Virastotein metsikkö
3. Pajutien kuusikko
4. Virtakujan metsikkö
5. Pappilan alue
6. Perälän alue
7. Sepäntien alue

10.3.2022



Kuva 8. Suunnittelualueen avokkaat luontokohteet.

10.3.2022

Lepakot

Selvityksessä havaittiin kaksi lepakkolajia: pohjanlepakko ja viiksisiippa. Viiksisiippahavaintoihin voi sisältyä myös isoviiksisiippoja, sillä lajiparin erottaminen toisistaan detektorilla ei ole mahdollista. Havainnot jakautuivat melko tasaisesti koko kaava-alueelle. Havaittujen lepakkojen määrä on melko tavallinen tai matala tyyppilliselle taajamalle.

Linnusto

Linnustaselvityksen perusteella kaava-alueella ei ole erityisesti huomioitavia linnustollisesti lajirikkaita ja huomattavan parimäärän omaavia alueita.

Laadittu luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä, josta saa tarkemmat tiedot alueen luontoarvoista.

3.1.5 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva 9. Kulttuuriympäristöselvityksestä inventoidut rakennukset.

10.3.2022

Kaavatyötä varten suunnittelualueelle on laadittu kulttuuriympäristön inventointi vuonna 2020 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n toimesta. Rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi on tehty Virtasalmen taajaman asemakaavan muutostyön taustaselvitykseksi. Inventointi on kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksessä inventoidut rakennukset ilmenevät oheisesta kuvasta:

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2020 Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta. Alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäänneksiä.

3.1.6 Tekninen huolto

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

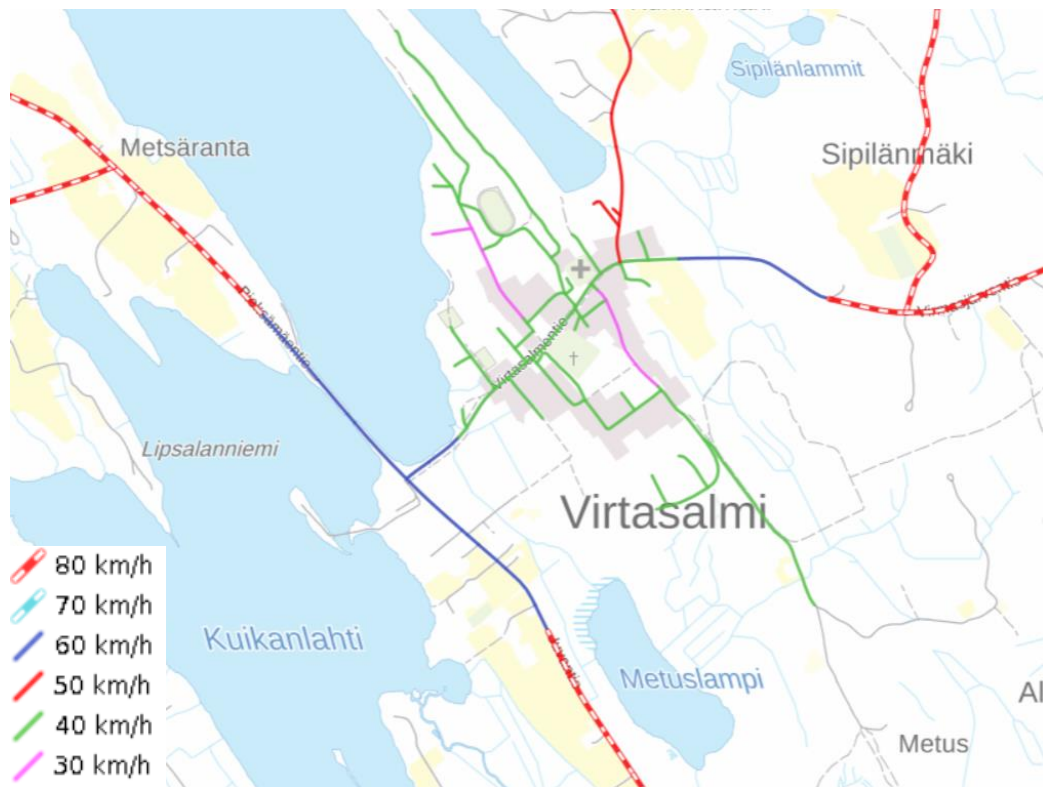
3.1.7 Liikenne



Kuva 10. Liikennemäärät suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. (Väylävirasto 2019).

10.3.2022

Suunnittelualueen läpi itä-länsi-suuntaisesti kulkee yhdystie 4561 (Virtasalmentie) ja taajaman länsipuolelta kulkee luoteis-kaakkosuuntaisesti seututie 459 (Pieksämäentie/Juvantie). Seututien 459 liikennemäärä Pieksämäen suuntaan oli vuonna 2019 1255 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Juvan suuntaan 440 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaiden ajoneuvojen osuus vuonna 2017 oli noin 5 %. Yhdystiellä 4561 liikennemäärä oli 946 ajoneuvoa vuorokaudessa. Virtasalmen keskustassa nopeakäyttö on 30-40 km/h tunnissa. Seututiellä nopeakäyttö on suunnittelualueen kohdalla 60 km/h.



Kuva 11. Nopeakäytöt suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. (Väylävirasto, Digiroad)

3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Mahdollisesti pilaantuneet alueet

Suunnittelualueella on kolme Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta: 10752, 10762 ja 151146.

Kohde 151146:

- **Entinen ravintola Lekkermannin**
- Lopetettu vanha polttonesteen jakeluasema
- Ei puhdistustarvetta
 - (Autotallin alle jäi haitta-ainepitoisuuksia)

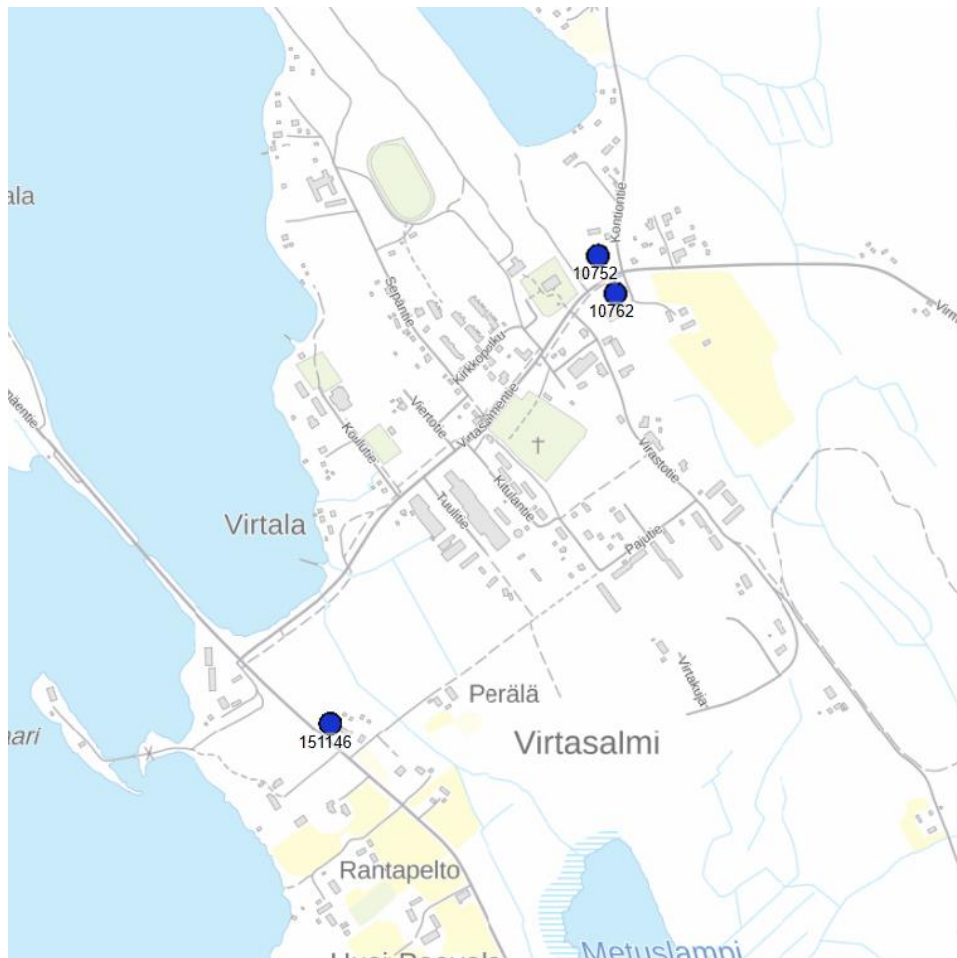
10.3.2022

Kohde 10762:

- **Sale Virtasalmi**
- Lopetettu vanha polttonesteen jakeluasema
- Arvioitava tai puhdistettava
- Kunnostettu
 - o Tien alle jäänyt öljyhiilivertyjä

Kohde 10752:

- **Ent. huolto- ja jakeluasema Gulf**
- Lopetettu vanha polttonesteen jakeluasema
- Ei puhdistustarvetta



Kuva 12. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet suunnittelualueella.

Melu

Melualueen rajausta on määritetty Ympäristöministeriön ympäristönsuojeluosaston ohjeen 6/1993: *Tieliikenteen laskentamalli* mukaisesti. Melualueet on määritetty Tiehallinnon kullekin tieosalle ilmoittamien liikennemäärien perusteella laskettujen vuoden 2040 ennustettujen liikennemäärien ja

10.3.2022

nopeusrajoitusten perusteella. Oletuksena laskentamallin käytössä on ollut kunkin tieosuuden sijoittuminen yhden metrin penkereelle verrattuna ympäröivään maastoon.

Seututie 459 (Pieksämäen suuntaa)

Tieliikenteestä aiheutuva laskettu melutaso on päivällä 65,2 dB ja yöllä 57,8 dB. Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu noin 50 metrin päähän keskilinjasta paitsi penkereen kohdalla, jossa meluvyöhyke ulottuu lähes 200 m päähän. Yöaikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 75 metrin päähän keskilinjasta. Penkereen kohdalla yöaikainen meluvyöhyke ulottuu noin 200 m päähän.

Seututie 459 (Juvan suuntaa)

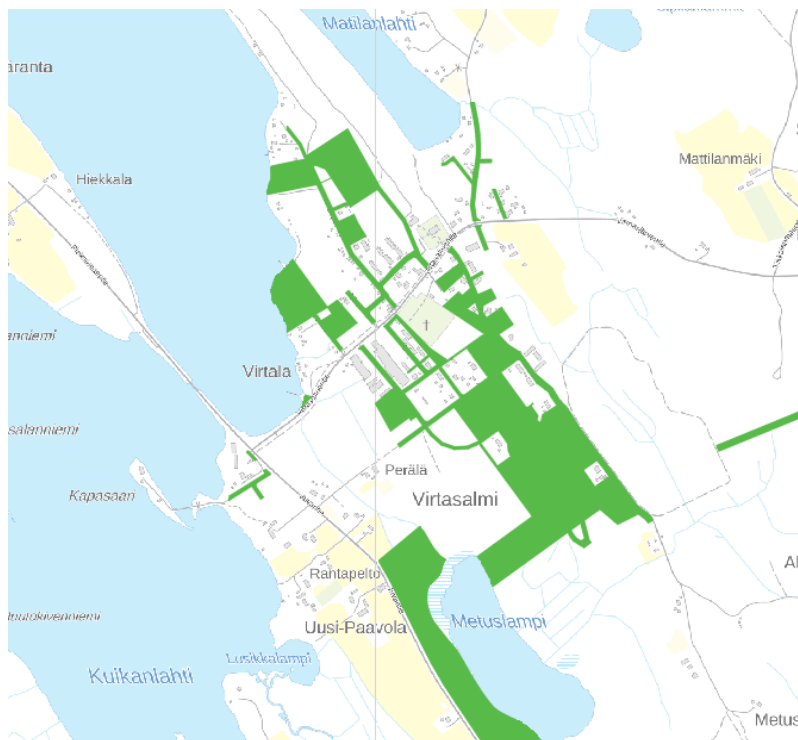
Tieliikenteestä aiheutuva laskettu melutaso on päivällä 61,4 dB ja yöllä 54,0 dB. Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu noin 30 metrin päähän. Yöaikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 50 metrin päähän keskilinjasta.

Virtasalmentie

Tieliikenteestä aiheutuva laskettu melutaso on päivällä 61,1 dB ja yöllä 53,7 dB. Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu alle 30 metrin päähän keskilinjasta. Yöaikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 30 metrin päähän keskilinjasta.

3.1.9 Maanomistus

Kaava-alue on Pieksämäen kaupungin, seurakunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupungin maanomistus ilmenee oheisesta kuvasta.



Kuva 13. Kaupungin maanomistus (vihreät alueet).

10.3.2022

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 vähähiiliselä 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen 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.

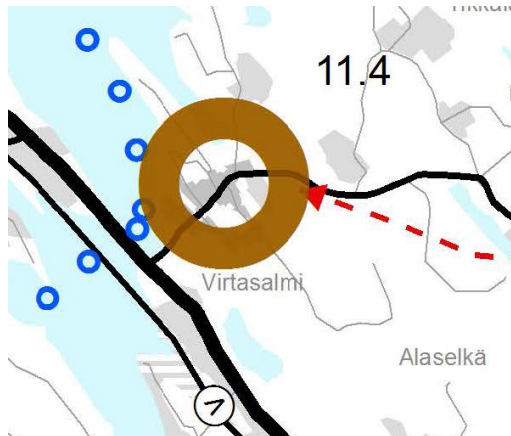
Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa: Etelä-Savon maakuntakaava (2010), tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) sekä edellä mainittujen päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016).

Maakuntakaavassa Virtasalmen taajama on osoitettu paikalliskeskukseksi (Virtasalmen taajama, a 11.4). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

10.3.2022

Virtasalmi on myös osoitettu maakuntakaavan kehittämisperiaatemerkeinällä Pieni maaseututajama, jonka kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rooliin maaseudun ja vapaa-ajan asutuksen lähipalvelualueina, palveluiden säilymistä tukevaan erikoistumiseen, kiinteän laajakaistaverkon edistämiseen sekä saavutettavuuden edistämiseen uusilla kevennetyillä liikennepalveluilla.



Kuva 14. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

Muut maakuntakaavan suunnittelua ohjaavat merkinnät:

- Melontareitti, ohjeellinen
 - o Merkinnällä osoitetaan ohjeellisia maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä melontareittejä.
- Seututie (Juva - Virtasalmi – Sihvolanmäki / st 5.150)
 - o Seututienä osoitetaan seutukuntien liikennettä palvelevien ja seutukuntia pääteihin yhdistäviä teitä. merkinnällä osoitetaan myös merkitykseltään vastaavat kadut. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Yhdystie (Lahnelahti – Virtasalmi / yt 4.153)
 - o Yhdysteinä osoitetaan merkittäviä kyläverkoston tai kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeitä teitä ja katuja. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Päävesijohto, ohjeellinen linjaus (Virtasalmi – Juva / v 5.394)
 - o Merkinnällä osoitetaan uusia merkittäviä johtoja, joiden linjauksesta ja toteuttamisesta ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Voimajohtokäytävä (Virtasalmi-Katajamäki / z 11.383)
 - o Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat 110 kv ja 400 kv voimajohtokäytävät. Käytävään voidaan sijoittaa yksi tai useampi voimalinja. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Kulttuuriympäristön ja / tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävänä kohteena kirkonkylän vanhat rakennukset (ma 11.655) ja Virtasalmen kirkonkylän kansakoulu (ma 11.654).
 - o Suunnittelumääräys: *Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet.*

10.3.2022

- Kaavamerkintään liittyvän suosituksen mukaan: *Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviran-omaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.*



A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
maakuntakeskus ja seutukeskukset
a PAIKALLISKESKUKSEN ALUE (KOHDEMERKINTÄ)
[MKK, 2.VK lisätty viimeinen kappale ja erityismääräys]

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeitä paikalliskeskukset.

Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka-ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössä. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilu-reittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten pelto-alueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuin-alueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettyä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Kohdekohtaiset erityismääräykset [2.VK]

Mikkeli A 8.1:

Mikkelin taajaman laajennusalueen Salosaaren eteläosan toteuttaminen tulee Kantatien 62:n toteutettavaan kevyenliikenteen liikennejärjestelyjen toteuttamiseen.

10.3.2022



Pienten maaseututaajamien kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden

- rooliin maaseudun ja vapaa-ajanasutuksen lähipalvelualueina
- palvelujen säilymistä tukevaan erikoistumiseen
- kiinteä laajakaistaverkon edistämiseen sekä
- saavutettavuuden edistämiseen uusilla kevennetyillä liikennepalveluilla.

Keskusverkon kehittämiskeinoina käytetään maankäytön suunnittelun ohella aluekehitys ja maankäyttöpoliittisia toimenpiteitä, joilla tapauskohtaisesti parannetaan alueiden sosiaalista, taloudellista ja/tai lähiympäristön tilaa.

Keskusverkon kehittämisessä suositellaan käytettäväksi kunkin keskuksen rooliin soveltuvia suunnittelutyökaluja maapolitiikan, rakentamisen ja erilaisten kehittämistoimenpiteiden tueksi.

Maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kunkin keskuksen rooliin soveltuvien suunnitteluvälineiden käyttöön, niiden ajantasaisuuden arviointiin, kuntien maankäyttöpoliittikkaan ja kykyyn palvella erilaisia maankäyttö- ja investointitarpeita sekä muihin alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin.

Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta, viihtyisyyttä ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä.

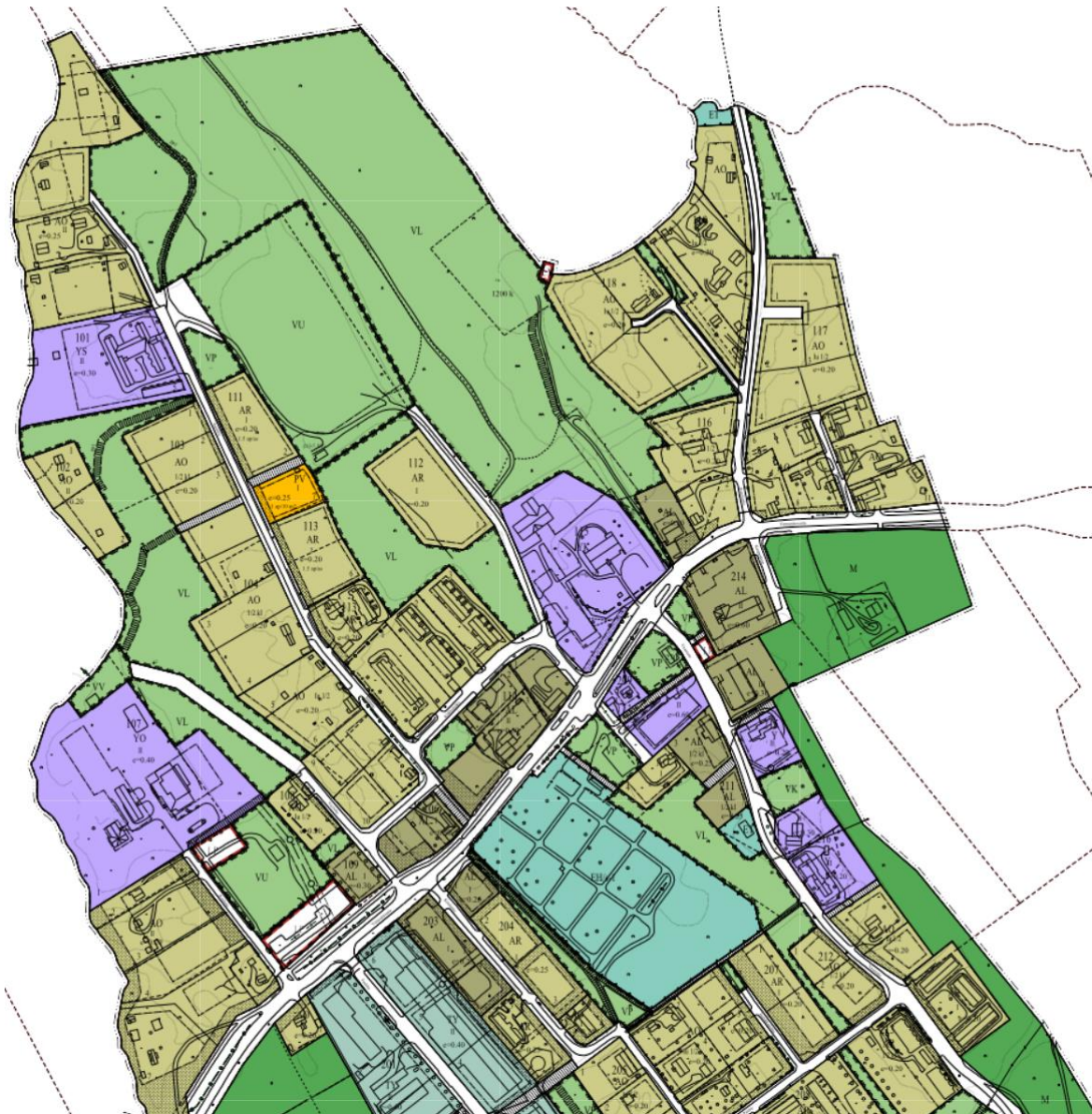
Yleiskaavat

Virtasalmen asemakaava-alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Suunnittelualue rajautuu 11.6.2018 hyväksyttyyn Maaveden rantaosayleiskaavaan.

Asemakaavat

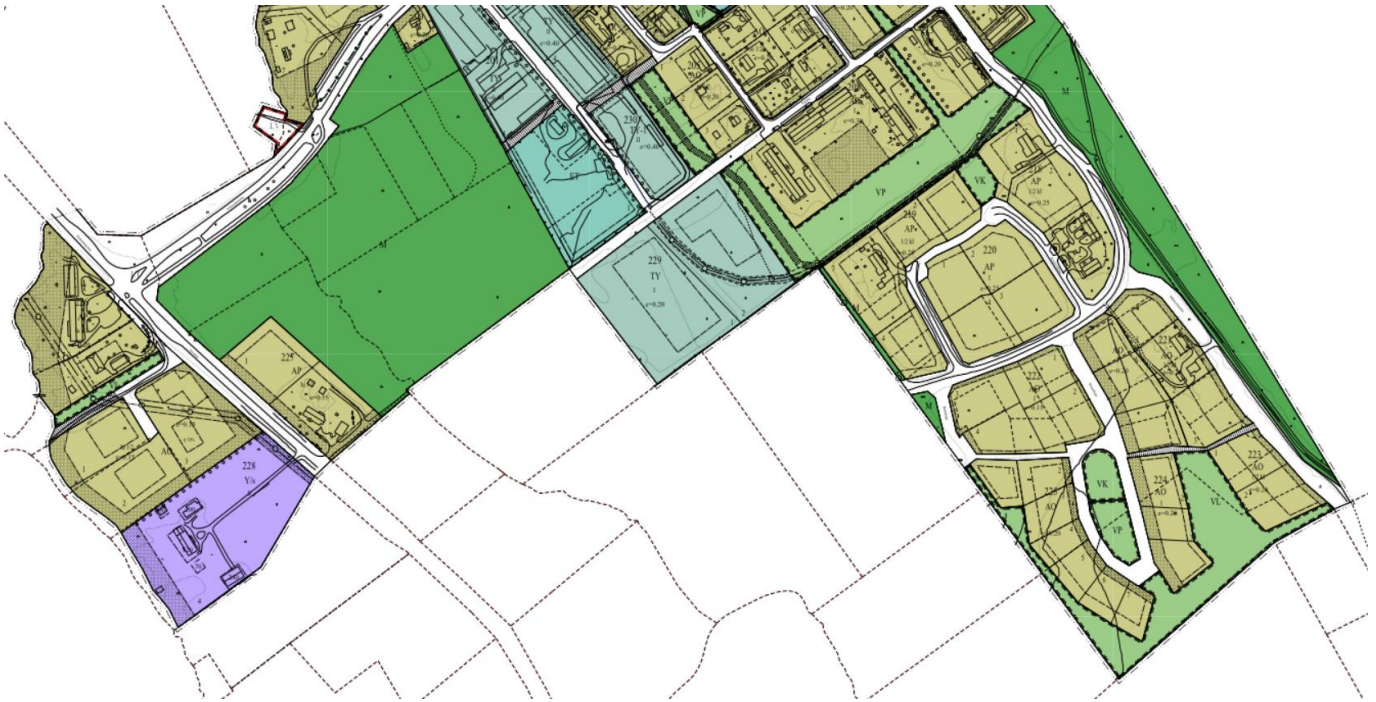
Suunnittelualueen asemakaavat on hyväksytty 17.6.2002 ja 9.11.2010.

10.3.2022



Kuva 15. Ote Virtasalmen ajantasa-asemakaavasta, pohjoisosaa

10.3.2022



Kuva 16. Ote Virtasalmen ajantasa-asemakaavasta, eteläosa

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
- Maakunnan parhaat maisemat - Etelä-Savon valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi (2011 – 2013. Leena Lahdenvesi-Korhonen).
- Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto

Luonto ja eläimistö

- Metsälakikohteet (1093/1996) / Metsäkeskuksen karttapalvelu
- GTK:n maaperäkartta

Muut selvitykset

- Pieksämäen pilaantuneet maa-alueet

10.3.2022

- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Etelä-Savossa, Etelä-Savon ympäristökeskuksen raportteja 4/2009
- Pieksämäen vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alue ja kehittämissuunnitelma 2012
- Pieksämäen kehityskuva 2018 / MDI
- Keski-Savon liikenneturvallisuuksuunnitelman 2018
- ELY-keskukselta saatavat teoreettiset melualuearajaukset suunnittelualueen meluvaikutusten tarkasteluun.

Laadittavat selvitykset

Kaavatyössä pyritään hyödyntämään jo laaditut selvitykset ja tarpeen vaatiessa laaditaan lisäselvityksiä. Kaava-aluetta koskien on laadittu seuraavat lisäselvitykset:

- Luontoselvitys
- Kulttuuriympäristöselvitys
- Muinaisjäännösinventointi

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarve arvioidaan kaavaprosessin aikana.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Virtasalmen taajaman asemakaavoissa on runsaasti toteutumatta jääneitä alueita. Pieksämäen alueen palvelu- ja väestörakenteen muuttumisen myötä on syytä ottaa tarkasteluun taajamien asemakaavojen ajantasaisuus. Kaavamuutoksessa osoitetaan riittävät tonttivarannot eri toimintojen kehittämiseksi pitkällä aikavälillä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupungin päätös kaavoitukseen ryhtymisestä: Kaavoituskatsaus 2019, tekninen lautakunta 5.2.2019 § 18.

Asemakaavasuunnittelu käynnistettiin keväällä 2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen 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

10.3.2022

- 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
- valtion viranomaiset
 - o Riihisaari- 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 Virtasalmi-yhdistys ry
 - o Virtasalmen urheilijat 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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan Pieksämäen kaavoituskatsauksessa 2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Kaavan aloitusvaiheessa järjestettiin kysely 25.5.– 8.6.2020 osallisille sekä kaavakävely 8.6.2020. Kävelyn tarkoituksena oli tutustua Virtasalmen taajaman alueeseen kaavoittajien kanssa. Kierros valmisteltiin yhteistyössä alueen asukkaiden kesken.

Kaavakävelyssä maanomistajien esittämiä toiveita sekä muita esille nousseita asioita on huomioitu kaavaluonnoksessa. Näitä ovat mm. koulu ja sen ympäristön muutokset, jätehuollon varaukset, rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutokset ja puistoalueiden muutokset VL-alueiksi.

Kaavaluonnos nähtävillä 1.3.– 31.3.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan mielipidettä. Mielipiteen ja vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä. Mielipiteiden perusteella kaavaluonnokseen on tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Muutettu rakennuspaikkojen käyttötarkoituksia ja rakennuspaikkajakoa.
- Muutettu ajoyhteyksiä ja katualuetta on jatkettu.

10.3.2022

- Lisätty toria-alue
- Uimarannalle on annettu 60 k-m² rakennusoikeutta.
- Koulun tonttiin on liitetty LP-alue.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.9.– 1.11.2021 ja siitä saatiin kaksi muistutusta. Yhteenveto muistutuksista ja vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä. Muistutusten perusteella korttelin 102 rakennuspaikan 2 ajoyhteyden sijaintia on hiukan muutettu.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.3.2020. Neuvottelussa oli mukana Etelä-Savon ELY-keskuksen, Etelä-Savon maakuntaliiton, Savonlinnan maakuntamuseon ja Pieksämäen kaupungin edustajia. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnot Etelä-Savon maakuntaliitto, Järvi-Suomen Energia, Keski-Suomen ympäristötoimi, Kunnallistekniikka, Pohjois-Savon ELY-keskus ja Savonlinnan maakuntamuseo. Yhteenveto lausunnoista ja vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä. Luonnosvaiheen neuvottelu pidettiin 4.5.2021.

Lausuntojen ja neuvottelun perusteella kaavaluonnokseen on tehty mm seuraavat muutokset:

- Lisätty kääntöpaikkoja katualueiden päihin.
- Kirkko ja kellotorni on merkitty sr-kohteiksi.
- ma-1-aluetta on laajennettu.
- sr-, ma-1-, EH/s-1- ja Y/s-merkintöjen määräyksiä on täydennetty.
- Lisätty yleismääräyksiin melua koskeva määräys. Poistettu tarpeeton liittymänuoli.
- Kaavaselostusta on korjattu ja täydennetty.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnot Telia Towers Finland Oy, Telia Production Desk Oy, Etelä-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus ja Riihisaari-Savonlinnan museo. Yhteenveto lausunnoista ja vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä. Ehdotusvaiheen neuvottelu pidettiin 9.3.2022.

Lausuntojen ja neuvottelun perusteella kaavaluonnokseen on tehty seuraavat muutokset:

- pl-1-merkinnän kaavamääräystä on täydennetty.
- Vanhan pappilan käyttötarkoitus on muutettu Y:stä AP:ksi.
- Virtasalmentien/LT-alueen raja-alue on korjattu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on selvittää Virtasalmen taajaman asemakaavan ajantasaisuus. Tarkastelussa huomioidaan mm. alueen toteutuneisuus, uudisrakentamisen volyymi sekä voimakas alue- ja väestörakenteen muutos. Työssä huomioidaan Pieksämäen kaupungin strategia sekä elinvoimaohjelma 2018-2027. Suunnittelussa varaudutaan noin 20 vuoden aikajänteen muutostarpeisiin.

10.3.2022

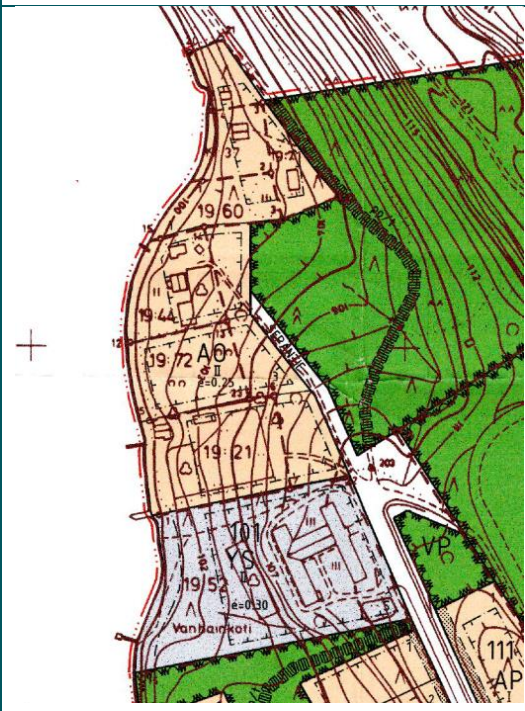
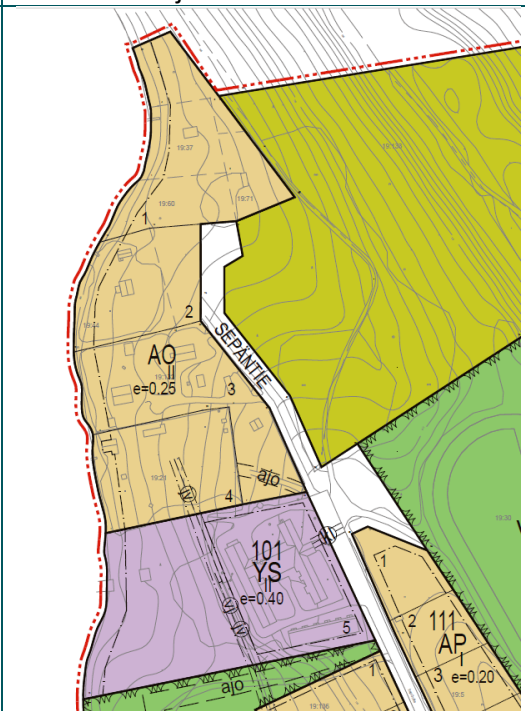
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

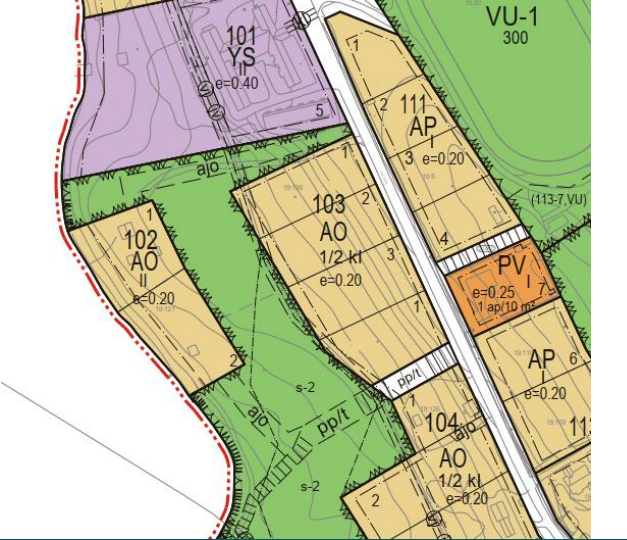
Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen ja ennakoituihin noin 20 vuoden aikajänteen muutostarpeisiin. Voimassa olevan asemakaavan rakennetta ei ole muutettu.

5.2 Muutokset kortteleittain voimassa olevaan asemakaavaan

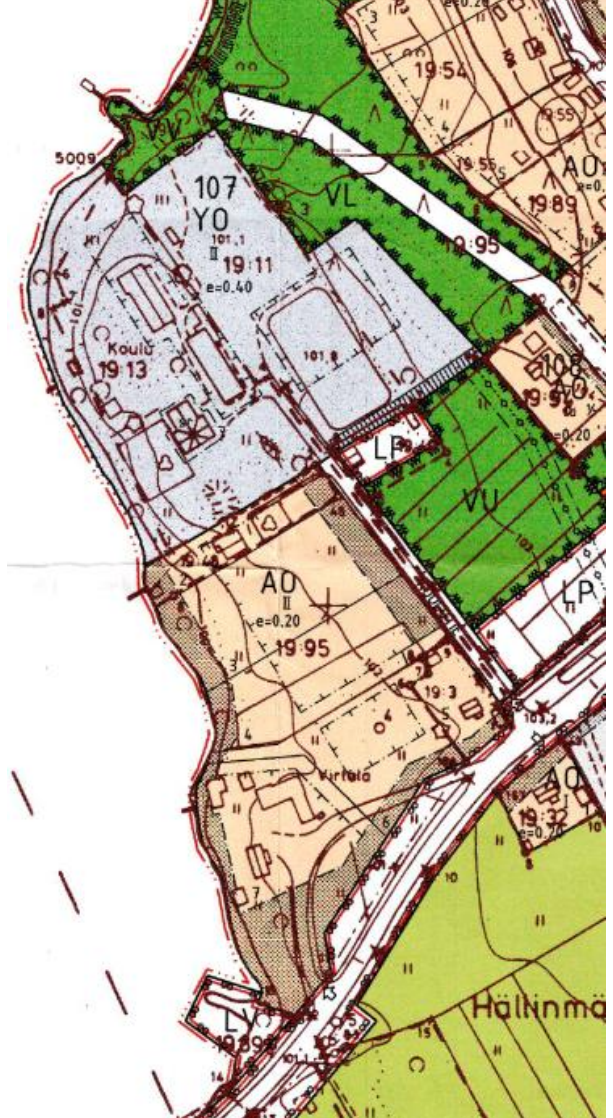
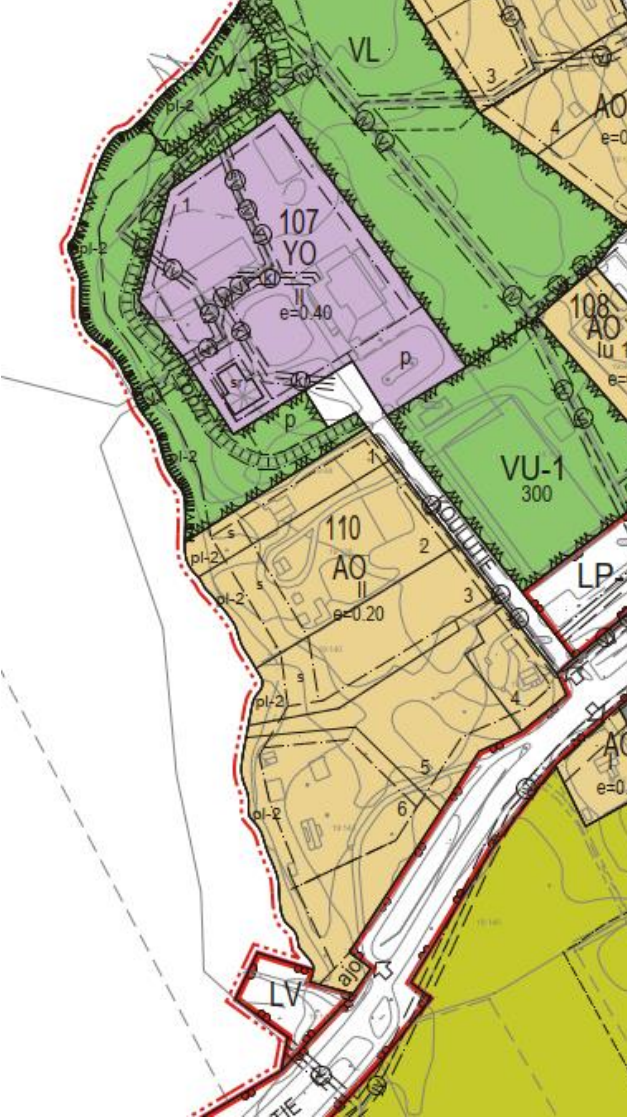
Seuraavassa on esitetty keskeisimmät muutokset kortteleittain. Vasemmalla otteet voimassa olevasta kaavasta ja oikealla otteet kaavamuutoksesta.

Kortteli 101	Kortteli 101: Rakennuspaikkojen rajat muutettu olevan kiinteistöjaotuksen mukaisiksi
	

10.3.2022

Korttelit 102, 103 ja 111	Kortteli 102: Ei muutosta Kortteli 103: Kevyenliikenteen reitti siirretty yhden rakennuspaikan verran etelään ja ajoyhteys muutettu kauemmaksi rannasta. Kortteli 111: Korttelia laajennettu pohjoiseen ja osoitettu PV-1 alue eteläosaan toteutuneen tilanteen mukaisesti sekä muutettu AP-alueeksi.
	

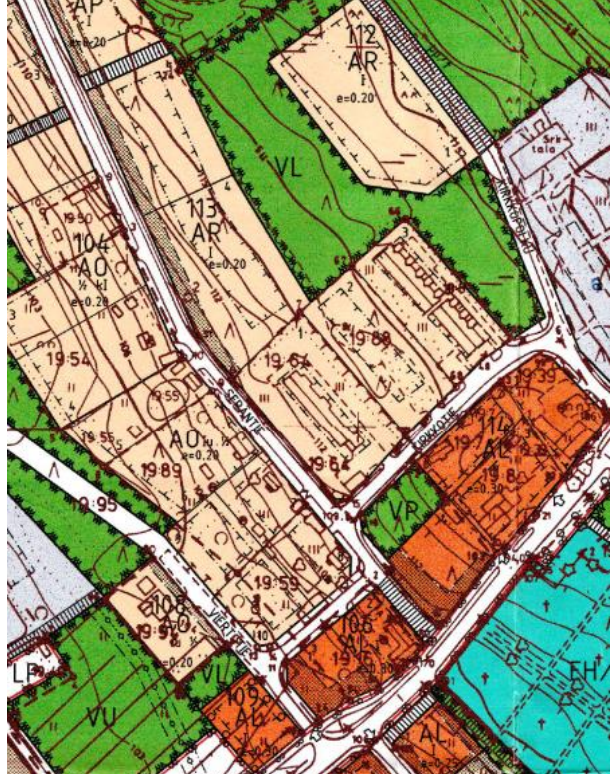
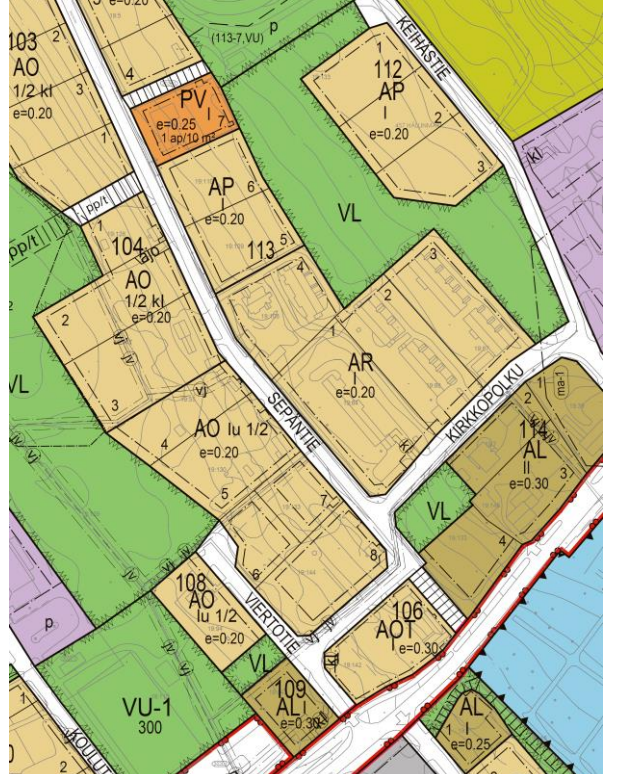
10.3.2022

Kortteli 107	Kortteli 107: Koulun kortteli on rajattu irti rannasta ja ranta-alueelle on osoitettu kulku uimaranta-alueelle. Muodostettu kortteli 110, jonka ranta-alueelle annettu määräys liito-oravaa varten jätettävästä puustosta. Em. määräys myös osoitettu VL-alueelle rantaan.
	

10.3.2022

Korttelit 226 - 228	Kortteli 228: Rakennusaloja supistettu liito-oravan takia ja yleisten rakennusten korttelialue (Y/s) muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP/s) Kortteli 227: Osoitettu ajoyhteys rakennuspaikalle 2. VL-alueelle osoitettu liito-oravan tarvitsema puustoinen kulkuyhteys.

10.3.2022

Korttelit 104, 106, 108, 109, 112 - 115	Kortteli 104: Kevyenliikenteen väylä siirtynyt yhden rakennuspaikan verran etelään ja rakennuspaikat 8 ja 10 yhdistetty maanomistajan toiveesta. Kortteli 106: Rakennuspaikat yhdistetty. Korttelit 108 ja 109: Ei muutosta. Kortteli 112: AR:stä => AP:ksi Kortteli 113: Rakennuspaikat 4 ja 5 AR:stä => AP:ksi Huomioitu oleva kunnallistekniikka.
	

10.3.2022

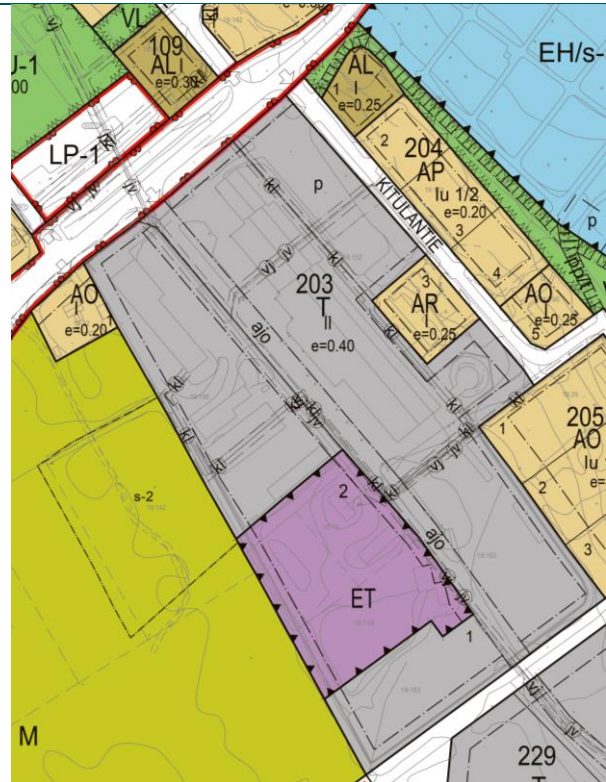
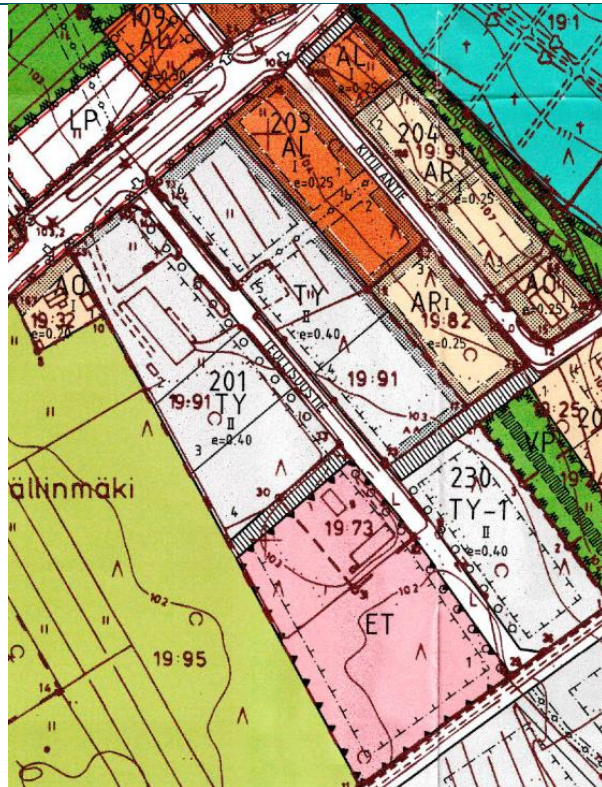
Korttelit 201, 203, 204 ja 230

Korttelit 201, 203 ja 230: Teollisuustie poistettu ja muodostettu yksi iso teollisuusalue olevan tilanteen mukaisesti. Rakennuspaikka 3 supistettu olevan tilanteen mukaiseksi.

ET-alue rajattu olevan tilanteen mukaisesti.

Kortteli 204: AR:stä => AP:ksi ja kahdesta rakennuspaikasta muodostettu 3 rakennuspaikkaa.

AL-rakennuspaikan rajausta muutettu olevan tilanteen mukaisesti.



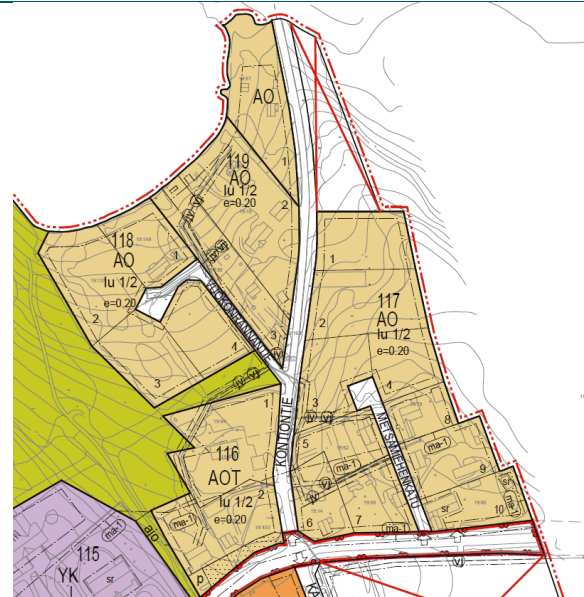
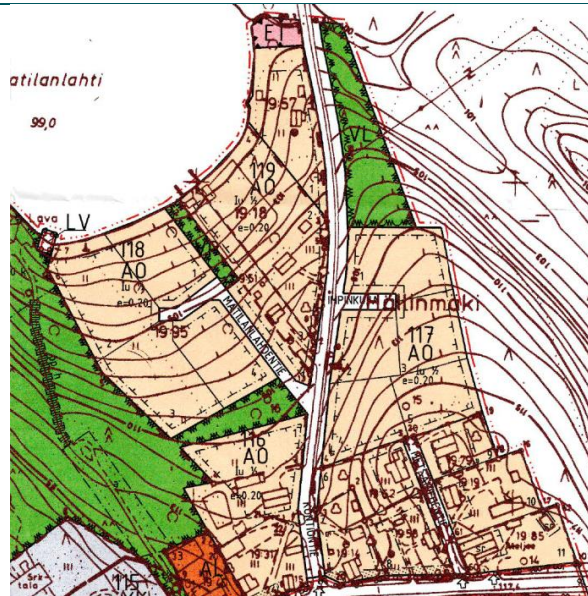
10.3.2022

Korttelit 116 - 117

Kortteli 116: AO:sta ja AL:stä => AOT:ksi olevan tilanteen mukaisesti.

Kortteli 118 ja 119: Poistettu VL-alue ja rakennuspaiikat olevan tilanteen mukaisesti. ET-alue poistettu tarpeettomana.

Osoitettu kyläkuvallisesti merkittävä kulttuuriympäristö käsittämään osan kortteleista 116 ja 117.



10.3.2022

Korttelit 115, 209, 210, 211, 214 ja 215

Kortteli 115: Osoitettu kyläkuvallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

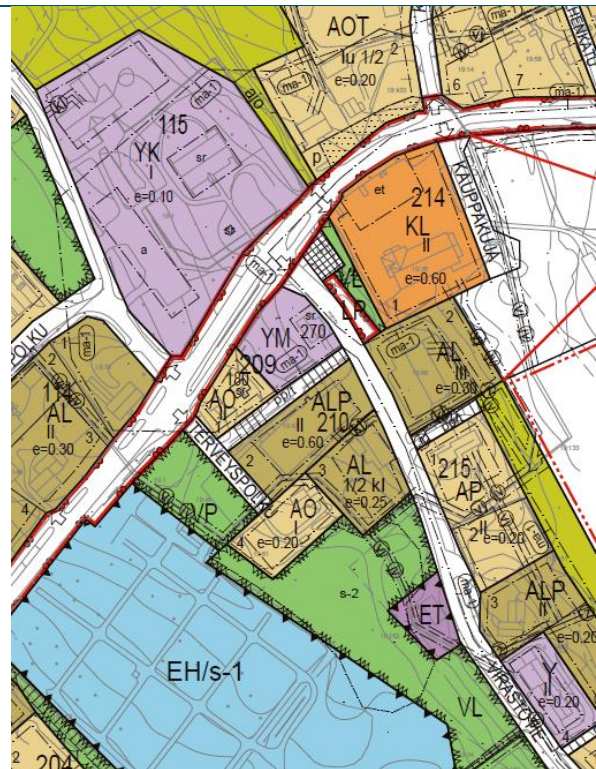
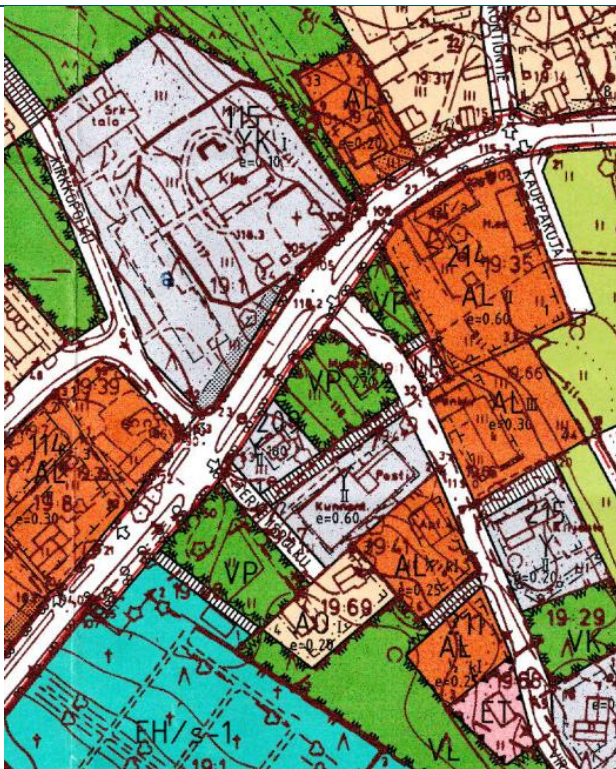
Kortteli 209: VP:stä ja Y:stä YM:ksi olevan tilanteen mukaisesti.

Kortteli 210: Vanhan kunnan viraston rakennuspaikka Y:stä P-alueeksi.

Kortteli 214: AL:sta => KL:ksi olevan tilanteen mukaisesti.

Kortteli 211: Muutettu VL-alueeksi liito-oravan takia.

Kortteli 215: Y:stä AP:ksi olevan tilanteen mukaisesti sekä VK-alue liitetty korttelialueeseen.



10.3.2022

Korttelit 205 – 208, 212, 213 ja 216	Kortteli 205: Rakennuspaikat laajennettu kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Kortteli 206: Yhtenäistetty kerrosluku. Korttelit 207 ja 212: Muutettu VL-alueeksi liito-oravan takia. Kortteli 208: Osa rakennuspaikasta osoitettu liito-oravan elinalueeksi. VP alueet muutettu VL-alueiksi ja alueille annettu liito-oravan suojelua koskevia määräyksiä.
	

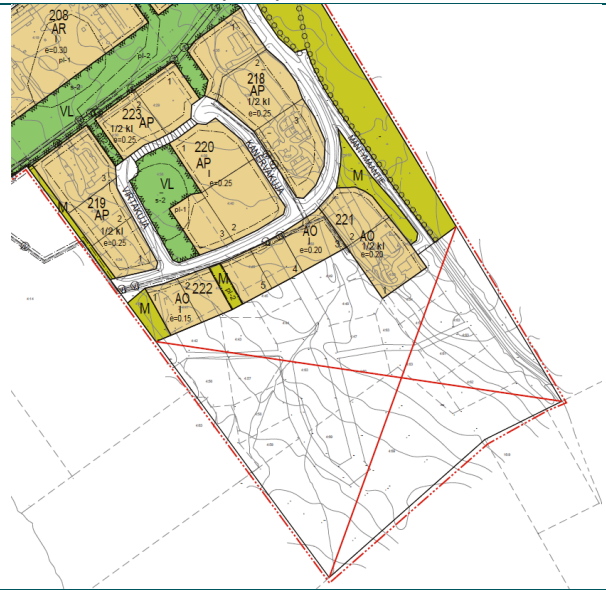
10.3.2022

Korttelit 218 - 225

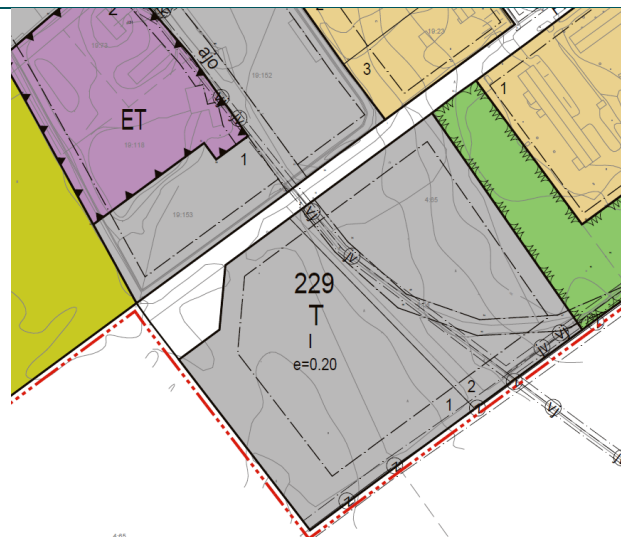
Kortteli 219: Jaettu kahdeksi kortteliksi, rakennuspaikkajakoa muutettu sekä osoitettu VL liito-oravan kulkuyhteydeksi.

Kortteli 220: Supistettu korttelialuetta liito-oravan takia.

Korttelit 222 – 225: Korttelit kumottu osin tai kokonaan vähäisen tonttikysynnän johdosta. Huomioitu liito-oravan kulkuyhteydet.

**Kortteli 229**

Kortteli 229: Käyttötarkoitus muutettu TY :stä => T:ksi.



10.3.2022

5.2.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 103 472 k-m². Aluevaraukset sekä niiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AL	1,476	4278	0,29
ALP	0,5789	2144	0,37
AO	15,8798	30859	0,19
AOT	1,0806	2425	0,22
AP	8,8261	18812	0,21
AP/s	1,7973	1130	0,06
AR	4,0091	9647	0,24
EH/s-1	2,664	0	0
ET	0,8835	0	0
Jalankululle varattu katu	0,1822	0	0
KL	0,4978	2987	0,6
Katu.	5,8884	0	0
Katuauko/tori	0,0309	0	0
LP	0,0331	0	0
LP-1	0,2795	0	0
LT	3,8068	0	0
LV	0,1103	0	0
M	18,8012	0	0
PV	0,1761	440	0,25
T	5,7832	18845	0,33
VL	8,8972	0	0
VP	0,1974	0	0
VU-1	2,9928	600	0,02
VV-1	0,1481	0	0
Kumotut	8,7615	0	0
Y	0,1524	305	0,2
YK	1,3377	1338	0,1
YM	0,1759	270	0,1
YO	0,9493	3797	0,4
YS	1,02	4080	0,4
pp/t	0,2589	0	0
Kaikki	97,7799	103472	0,11

10.3.2022

5.2.2 Palvelut

Suunnittelualue käsittää koko Virtasalmen taajaman asemakaavoitetun alueen. Alueella olevat palvelut on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaava mahdollistaa palvelurakentamisen mm. KL, PV- ja AL-alueille sekä urheilu- ja virkistysalueilla.

5.2.3 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialueita on kortteleissa 111 – 113, 204, 206, 215, 218 – 220, 223 ja 226-227. Korttelialueet on mahdollista toteuttaa omakotitaloina, paritaloina tai rivitaloina. Korttelit 111, 112, 220 ja 223 ovat kokonaan rakentamattomia.

AP/s Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytettävä

Alueella sijaitsevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden historiallisia arvoja hävittää korjaustöiden yhteydessä. Pihapiirin rakennelmia ja kasvillisuutta ei saa hävittää tai muuttaa niin, että ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Vanhan pappilan alue on osoitettu AP/s-merkinnällä.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Toteutuneet rivitaloalueet on osoitettu kaavassa AR-alueeksi. Alueita on kortteleissa 113, 203, 208 ja 213.

AO Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialueiksi on osoitettu toteutuneet omakotialueet ja voimassa olevassa kaavassa olevat toteutumattomat rakennuspaikat. AO-rakennuspaikkoja on osoitettu kortteleihin 101 – 104, 108, 110, 117-119, 204-207, 210, 221, 222 ja 228. Rakennuspaikat ovat voimassa olevan kaavan mukaisia tai hiukan rajauksiltaan muutettuja. Rakennuspaikkojen määrä on pudonnut voimassa olevaan kaavaan verrattaessa. Eteläosalta on kumottu kokonaan tai osittain kortteleita. Omarantaisia rakennuspaikkoja on yhteensä 13 kpl.

AOT Erillispientalojen sekä pienteollisuuden korttelialue

Korttelit 106 ja 116 on osoitettu olevan tilanteen mukaisesti AOT-merkinnällä.

AL Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Virtasalmentien ja Virastotien varren rakennuspaikkoja on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti AL-korttelialueiksi. AL-korttelialueita on korttelissa 106, 109, 114, 210 ja 214.

ALP Asuin- liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

Vanha Virtasalmen kunnanviraston rakennus sekä terveystalo on osoitettu ALP-korttelialueeksi.

PV Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.

Kesäteatterin alue on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti PV-alueeksi.

PV-1 Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa toimintaa tukevia huoltorakennuksia.

10.3.2022

Kesäteatterin viereinen alue on osoitettu kesäteatterin toimintaa tukevalle palvelulle.

KL Liike – ja toimistorakennusten korttelialue.

S-Marketin alue on osoitettu KL-alueeksi.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Paloasema on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu Viratasalmen koulun alue. Aluetta on supistettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

YS Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vanhusten palveluasuntojen rakennuspaikka on osoitettu YS-korttelialueeksi.

YM Museorakennusten korttelialue.

Virtasalmen entisen kunnantuvan alue on osoitettu YM-merkinnällä.

YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

Kirkon ja Kirkkoherranviraston alue korttelissa 115 on osoitettu YK-merkinnällä.

T Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue.

Voimassa olevan kaavan kaikki teollisuusalueet on osoitettu T-merkinnällä. Rakennuspaikkoja on yhdistetty sekä TY-alue korttelissa 229 on muutettu T-alueeksi.

5.2.4 Muut alueet

Tori

Virtasalmentien ja Virastotien risteykseen on osoitettu paikka torille.

VP Puisto

Puistoksi on osoitettu ainoastaan pieni hautausmaan viereinen alue Terveyspolun varrella. Voimassa olevan kaavan VP-alueita on muutettu VL-alueiksi.

VL Lähivirkistysalue

Rakentamisen ulkopuoleiset alueet, joiden hoitotaso ei vastaa puistojen hoitotasoa, on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Useat voimassa olevan kaavan puistoalueet on muutettu lähivirkistysalueiksi.

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Urheilukenttä sekä kaukalon alueet on osoitettu VU-1-merkinnällä. Molemmille alueille saa rakentaa 300 k-m² aluetta palvelevaa rakentamista.

10.3.2022

VV-1 Uimaranta-alue

Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakenteita ja rakennuksia korkeintaan 60 k-m².

Kirkonkylän uimaranta koulun läheisyydessä on osoitettu VV-1-merkinnällä.

LV Venesatama/venevalkama.

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti Virtasalmentien venesatama/venevalkama-alueet.

LP Yleinen pysäköintialue

Kaavassa on osoitettu kaksi LP-aluetta toinen koulun lähelle ja toinen vanhan kunnantuvan viereen.

LP-1 Yleinen pysäköintialue.

Alueelle saa sijoittaa aluekeräyspisteen.

Virtasalmentien varrella olevalla P-alueella on aluekeräyspiste, joka on huomioitu kaavamerkinällä.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Merkinnällä on osoitettu lämpökeskus ja puhelin- ja viestintäyhteyksiin liittyvä rakennus.

EH/s-1 Kirkkolain nojalla suojeltu hautausmaa-alue. Hautausmaan aitoja ja portteja ei saa purkaa.

Virtasalmen hautausmaa on osoitettu EH/s-1 merkinnällä.

5.2.5 Kulttuuriympäristö**sr Suojeltava rakennus, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä**

Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennusmuutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopimattomat muutokset. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Merkinnällä on osoitettu Kirkko, kellotorni Virtasalmen entinen kunnantupa, maanmiesseuran talo ja aitta, Virtasalmen kirkonkylän koulu, Vanha Pappila ja kanttorin talo.

Muut inventoidut arvokkaat rakennukset ovat kaikki korkeintaan paikallisesti arvokkaita rakennuksia ja niiden arvo tai kunto on katsottu sen verran alhaiseksi, että niitä ei ole osoitettu suojelumerkinällä.

ma-1 Kyläkuvallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen mittasuhteiltaan, tyylistään ja materiaaleiltaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Keskeinen osuus ”kyläraitista” ja Virastotien itäpuolta on osoitettu kyläkuvallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

10.3.2022

5.2.6 Luonnonympäristö

Asemakaavassa on huomioitu luontoselvityksessä todetut arvokkaat luontokohteet ja alueet.

s-2 *Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.*

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu s-2 merkinnällä. Osoitetut alueet ovat:

1. Paloaseman lehto
2. Virastotein metsikkö
3. Pajutien kuusikko
4. Virtakujan metsikkö
5. Pappilan alue
6. Perälän alue
7. Sepäntien alue

pl-1 *Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Alueelle kohdistuvien rakennus- ja maisematyölupien yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota liito-orava- ja lepakoreviirien turvaamiseen. Alueelle ei saa tehdä laajoja avoimia pihanurmikoita.*

Niillä alueilla, jossa liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet sijoittuvat korttelialueille on osoitettu pl-1-merkinnällä. Merkintöjä on korttelissa 208, 220 ja 228.

pl-2 *Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.*

Liito-oravan kulkuyhteyksien säilyttämiseksi ja turvaamiseksi on kaavaan osoitettu pl-2-alueen osia. Näitä on osoitettu ranta-alueelle Virtasalmentieltä uimarannalle, Leirisaarentien varteen, korttelien 221 ja 222, 219 ja 223, 208 ja 213 väliseille alueille ja VL- ja M-alueille.

5.2.7 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella olevat vesi- ja viemäriinjat on osoitettu omilla merkinnöillään. Uusien viemäritai vesijohtojen varauksia ei ole osoitettu.

Katualueet on pääsääntöisesti osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tai olevan tilanteen mukaan. Suurimmat muutokset olevaa kaavan ovat Viertotien lyhentäminen (osoitettu vain rakennetulta osalta) sekä Teollisuustien liittäminen T-alueeseen.

5.2.8 Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneen maa-alueet

10.3.2022

Matti-rekisterin kohteita ei ole osoitettu kaavassa, koska ne on kunnostettu ja suurimmat kohteille jääneet haitta-ainepitoiset massat sijoittuvan maantien alle. Alueelle ei ole odotettavissa maankäytön muutoksia.

Liikennemelun meluvyöhyke ulottuu tieosittain:

Seututie 459 (Pieksämäen suuntaa)

Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu noin 50 metrin päähän keskilinjasta paitsi penkereen kohdalla, jossa meluvyöhyke ulottuu lähes 200 m päähän. Yöaikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 75 metrin päähän keskilinjasta. Penkereen kohdalla yöaikainen meluvyöhyke ulottuu noin 200 m päähän.

Seututie 459 (Juvan suuntaa)

Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu noin 30 metrin päähän. Yöaikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 50 metrin päähän keskilinjasta.

Virtasalmentie

Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu alle 30 metrin päähän keskilinjasta. Yöaikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 30 metrin päähän keskilinjasta.

Uutta rakentamista ei ole osoitettu maanteiden varrelle. Virtasalmentien osalta melualueella ei ole vaikutusta rakentamiseen.

Seututien osalta Juvan suuntaan melutasot ovat sen verran alhaiset, että rakentamisen sijoittelulla piha-alueen melutasot eivät nouse ohjearvojen yläpuolelle ja normaalit seinärakenteet vaimentavat melua niin paljon, että sisämelunkaan ohjearvot eivät ylity.

Kaavaan yleismääräykseen on otettu määräys melulta suojautumiseen: *"Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta."*

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 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.

Tuleva rakentaminen tapahtuu rakennetun alueen sisällä täydentäen olevaa rakennetta ja käyttää hyväkseen olevia yhteyksiä ja kunnallistekniikkaa.

Alue on rakennettua aluetta. Kaava mahdollistaa lisärakentamisen alueelle. Kaavan toteuttaminen ei vaadi olevien rakennusten purkamista.

5.3.2 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.

10.3.2022

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuminen ei merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, koska kaavamuutos koskee jo ennestään rakentamiseen kaavoitettua aluetta.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet sekä tarvittavat kulkuyhteydet on kaavassa huomioitu säilyttävillä määräyksillä.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole suurtakaan vaikutusta kauko- tai lähimaisemaan, koska kaavaratkaisu noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Tehdyt muutokset ovat vähäisiä sekä niiden vaikutus itse rakentamiseen ja sen määrään on hyvin pieni.

Kaavassa on osoitettu maakuntakaavan ja asemakaavan mukaisesti suojeltavat rakennukset, joiden suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen turvaaminen ja ominaispiirteiden säilyttäminen

5.3.5 Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

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

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. Muutoksilla ei ole merkitystä viihtyvyyteen.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen. Kunnallistekniikan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kytkentäkustannuksia.

5.4 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavan sisältövaatimukset	MRL 39 §	Otettu kaavassa huomioon
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.		Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavaehdotuksen tavoitteita ja merkintöjä. Ei oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys		Kaava täydentää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava ei heikennä alueen ekologista kestävyyttä.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.		Kaava noudattaa olemassa olevaan rakennetta ja hyödyntää olevia verkostoja.

10.3.2022

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Kaava huomioi olevat palvelut olemassa ja mahdollistaa palveluiden rakentamisen kyläalueelle.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Kaava tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenne-palveluihin ja olemassa olevaan katuverkkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tuketuvat olemassa oleviin rakenteisiin.
Turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Uudisrakentaminen sovitetaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Kaava tulee olevan elinkeinotoiminnan olemassa oloa ja niiden kehittämistä.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen vähentää ympäristöhaittoja. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.
Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §	
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Täydennysrakentamisessa otetaan rakennettu ympäristö huomioon. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Viheralueita ei on otettu rakentamiselle. Taajamassa ja sen läheisyydessä on riittävät virkistysmahdollisuudet.
Kaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavaratkaisu pohjaa olevaa asemakaavaa, joten maaomistajille kaavasta ei aiheudu haittaa.
	Täydennysrakentaminen ehkäisee osaltaan elinympäristön laadun heikkenemistä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Kaavamääräykset ovat liitteenä.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla ei ole vaikutusta nimikkeistöön.

10.3.2022

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kuopiossa 10.3.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy

Timo Leskinen
DI