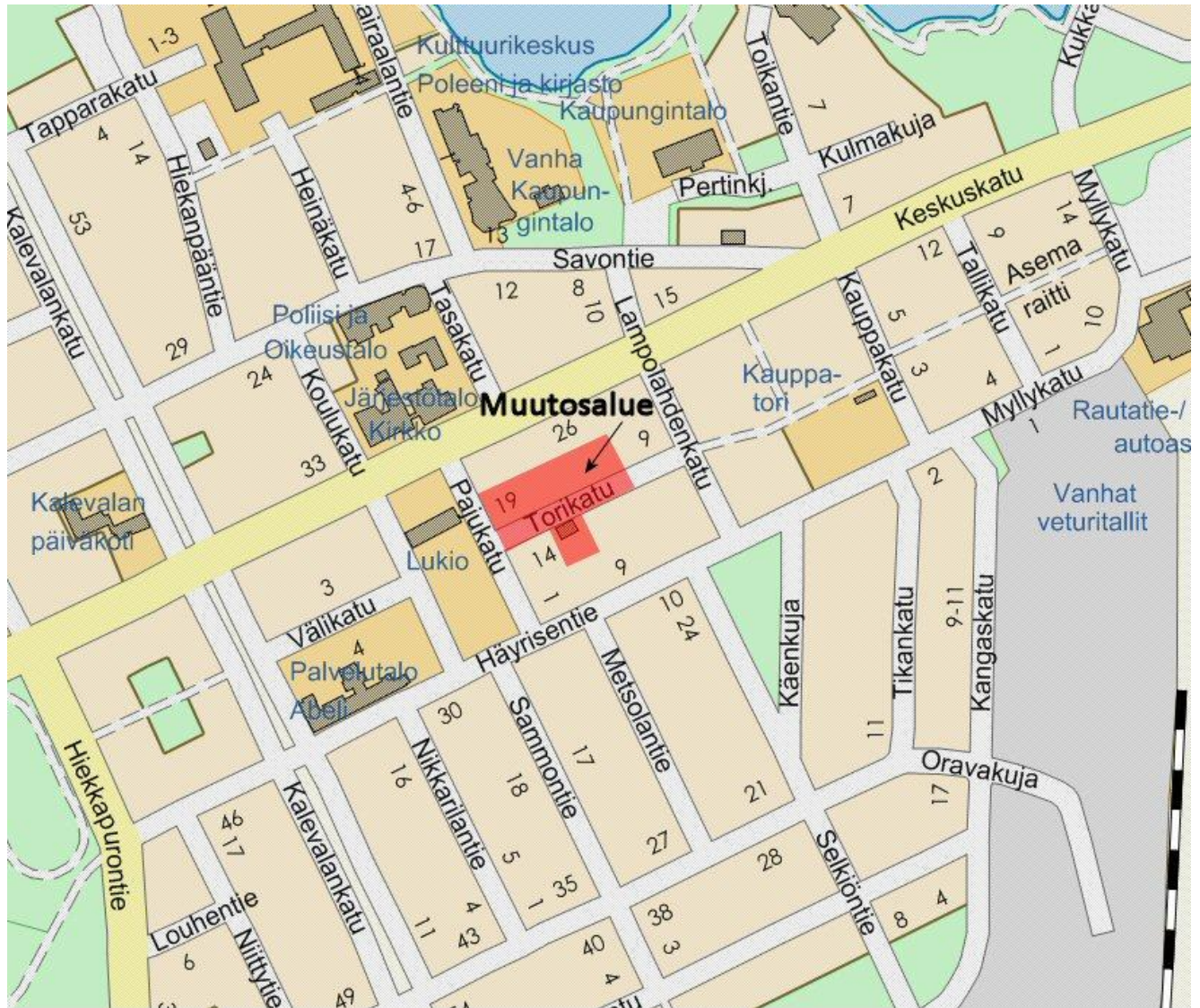


PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS



KORTTELI 593-1-85 ja 86 (TORIKATU)

Asemakaavan muutos, joka koskee 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 85 tontteja 7-9, 13 ja 17, korttelin 86 tonttia 3 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) kortteliin 85 tontit 13, 17, 18, korttelin 86 tontti 3 ja katualuetta.

Asemakaava muutokseen sisältyy tonttijako, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 85 tontteja 7-9.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 85 tontteja 7-9, 13 ja 17, korttelin 86 tonttia 3 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) kortteliin 85 tontit 13, 17, 18, korttelin 86 tontti 3 ja katualuetta.

Asemakaava muutokseen sisältyy tonttijako, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 85 tontteja 7-9.

Kaavan nimi:	KORTELI 593-1-85 JA 86 (TORIKATU)
Kaavan tunnus:	593_Ak_1_9
Kaavan päiväys:	4.9.2013
Kaavan laatija:	Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tulosityksikkö
Osoite:	Pieksämäen kaupunki Maankäyttö PL 125 76101 PIEKSÄMÄKI
Yhteyshenkilöt:	Pekka Häkkinen, kaavoituspäällikkö puh. 044 588 3223 sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi Anssi Tarkiainen, maankäyttöinsinööri puh. 0400 855 597 sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi
Kaavan vireilletulo:	9.12.2009
Hyväksymispäivämäärät:	Tlk 76 § 11.9.2013, 98 § 11.12.2013 Kh 9 § 14.1.2014 Kv 5 § 21.1.2014

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen keskustassa, torilta länteen noin 200 metrin päässä. Kaavamuutosalue sijaitsee Torikadun varrella. Kaava-alueen pinta-ala on 8174 m². Suunnittelualan rajausta näkyy kansikuvassa.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin 593-1-85-13 käyttö asuinkerrostaloasumiseen ja yhdistää korttelin 85 tontit 7-9 yhtenäiseksi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi sekä lisätä alueen rakentamistehokkuutta. Korttelissa 86 tontin 3 käyttötarkoitusta on tavoitteena muuttaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi sekä korottaa tontin rakennusoikeutta. Suunnittelussa huomioidaan Keskuskadun merkitys valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä ja varmistaa, ettei asemakaa-

vamuutoksella hävitettä näitä arvoja. Korttelin 85 tonttien 7-9 alueelle laaditaan sitova tonttijako.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	1
1.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	1
1.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	1
2 LÄHTÖKOHDAT	1
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	1
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	1
2.1.2 Luonnonympäristö.....	1
2.1.3 Rakennettu ympäristö	1
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	3
2.1.5 Maanomistus.....	4
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	4
2.2.1 Maakuntakaava.....	4
2.2.2 Yleiskaava.....	4
2.2.3 Voimassa oleva asemakaava.....	4
2.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset	5
2.2.5 Selvitykset ja inventoinnit	5
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	5
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	5
3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	6
3.3.1 Osalliset.....	6
3.3.2 Vireilletulo.....	6
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	7
3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	7
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
4.1 KAAVAN RAKENNE	8
4.2 MITOITUS	8
4.3 ALUEVARAUKSET	8
4.3.1 Korttelialueet	8
4.3.1 Muut alueet	9
4.3.2 Yleismääräykset	9
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	9
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	9
4.4.2 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen.....	9
4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
4.4.4 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.....	10
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	10
4.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	10
4.7 NIMISTÖ	10
4.8 KAAVATALOUS	10
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	10

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkistettu 5.2.2013)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulleet lausunnot
3. Laatimispäätökset liitteineen
4. Viranomaisneuvottelumuistio 24.9.2010
5. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
6. Pienennös asemakaavaehdotuksesta
7. Havainnekuvat
8. Tilastolomake
9. Tonttijako

TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Torikatu 17 myynti Kh 50 § 4.3.2008.
- Aloite asemakaavan muuttamiseksi 1. kaupunginosan korttelissa 85 Tlk 109 § 9.12.2009.
- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2009 9.12.2009.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 23.3.2010. OAS on ollut nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä 26.3.–26.4.2010. OAS on julkaistu kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi. OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.
- Aloite asemakaavan muuttamiseksi 1. kaupunginosan korttelin 86 tontilla 3 Tlk 74 § 21.9.2011.
- Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS on ollut nähtävillä 20.2.–21.3.2013 välisen ajan Naarajärven palvelupisteessä sekä kaupungin kotisivuilla.
- Luonnosvaiheen aineisto lähetettiin osallisille ja viranomaisille 15.2.2013.
- Asemakaavan muutosehdotus Tlk 11.9.2013.
- Kuulutus nähtävillä olosta 23.9.2013.
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 23.9.-23.10.2013.
- Asemakaavan muutosehdotus Tlk 98 § 11.12.2013.
- Asemakaavan muutosehdotus Kh 9 § 14.1.2014.
- Asemakaavan muutosehdotus Kv 5 § 21.1.2014.

1.2 Asemakaavan sisältö

Korttelin 593-1-85 tontista 13 tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin 85 tontit 7, 8 ja 9 yhdistetään yhdeksi tontiksi, muodostuvasta korttelin osasta tulee asuin- liike- toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialuetta (ALP-1). Korttelin 86 tontti 3 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). LPA-korttelialueelle osoitetaan auton säilytyspaikan rakennusala.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Torikadun varrella on ollut kolme 1950-luvulla valmistunutta asuinkerrostaloa, kaksi rakennuksista on purettu kesällä 2011 ja kolmas keväällä 2013. Tontilla 593-1-85-13 sijaitsevassa toimistorakennuksessa tehtiin vuonna 2009 saneeraustyöt tilojen muuttamiseksi asumiskäyttöön. Muutostyöt valmistuivat vuonna 2010. LPA-korttelialueella sijaitsevat autokatokset on rakennettu vuosina 1988 ja 2010. Korttelin 86 tontilla 3 sijainnut rakennus tuhoutui tulipalossa kesällä 2011. Alueet kortteleissa 85 ja 86, joilta rakennukset on purettu, ovat tällä hetkellä taksattuina sorapintaisiksi.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maanpinnan korkeus on noin + 120,5 m (N43). Alueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä on Pieksäjärvi, jonka vedenpinnan keskikorkeus on +118,9 m (N43).

Suunnittelualue on maaperältään pääosin kantavien, hiekka ja silttimaalajien aluetta (rakennettavuusluokka III).

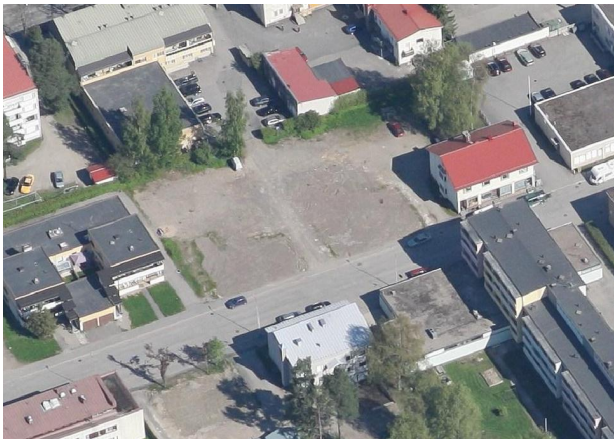
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin 85 tontti 17 on voimassa olevassa asemakaavassa LPA-korttelialuetta, johon on käyttöoikeus korttelin 85 tonteilla 1 ja 13. Tontilla 13 tehdyn saneeraustyön yhteydessä rakennettiin LPA-alueelle autokatos tontin 13 käyttöön. LPA-alueella sijaitsee myös 1988 rakennettu varastorakennus, joka on tontin 1 käytössä. Muilta osin tontti 17 on asfaltoitua pysäköintialuetta.



Kuva 1. LPA-korttelialue (2012)

Korttelin 85 tonteilla 8 ja 9 sijainneet rakennukset on purettu kesällä 2011 ja tontilla 7 sijainnut rakennus keväällä 2013. Tonttien piha-alueet ovat sorapintaisia.



Kuva 2. Korttelin 85 tontit 7-9 (2012)

Korttelin 86 tontilla 3 sijainnut majoitustoimintaa palvellut rakennus tuhoutui tulipalossa kesällä 2011. Tontin takaosassa säilyi autotalli. Palanut rakennus on purettu ja alue on tasattu.



Kuva 3. Korttelin 86 tontti 3 (2012)

Korttelin 85 tontilla 13 sijaitsevan kaksikerroksisen toimistorakennuksen muutostyö asuinkäyttöön on valmistunut vuonna 2010. Asuinhuoneistoja rakennukseen muutoksen myötä tuli kahdeksan kappaletta.



Kuva 4. Tontilla 593-1-85-13 sijaitseva toimistorakennus, joka on muutettu asuinkäyttöön. Taustalla näkyy Keskuskoulu, joka on nykyään lukio (2009)

Naapurustossa, korttelissa 85, Keskuskadun varressa sijaitsevat asuin- ja liikerakennukset ovat 1-4 kerroksisia. Rakennukset on rakennettu pääosin 1960-luvulla. 1980-luvulla ovat valmistuneet tontilla 1 ja 3 sijaitsevat asuin- ja liikerakennukset sekä Torikadun ja Lampolahdenkadun kulmauksessa sijaitseva kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pieksämäen Keskuskatu kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).

Suunnittelualueen länsipuolella korttelissa 593-1-77 sijaitsee keskuskoulu, joka on Maakunta-kaavan mukainen SR-kohde. Koulu on rakennettu 1929 ja toimii nykyään lukiona. A.E. Eräsen suunnittelemaa kolmikerroksista koulutaloa

korotettiin yhdellä lisäkerroksella Martti Välikankaan suunnitelmien pohjalta. Rakennus hallitsee Keskuskadun katunäkymää. Koulun tontti käsittää koko korttelin.

Torikadun varrella, suunnittelualueen eteläpuolella oleva rakennuskanta on pääasiassa 1950- ja 1960-luvulta. Rakennukset ovat 1-4 kerroksisia.

Suunnittelualueita ympäröivät katualueet Keskuskatu, Lampolahdenkatu, Torikatu ja Pajukatu ovat asfalttipintaisia.



Kuva 5. Suunnittelualueella sijaitsevat vesi-, jätevesi- ja sadevesijohdot



Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsevat sähkö- ja tietoliikenneverkot

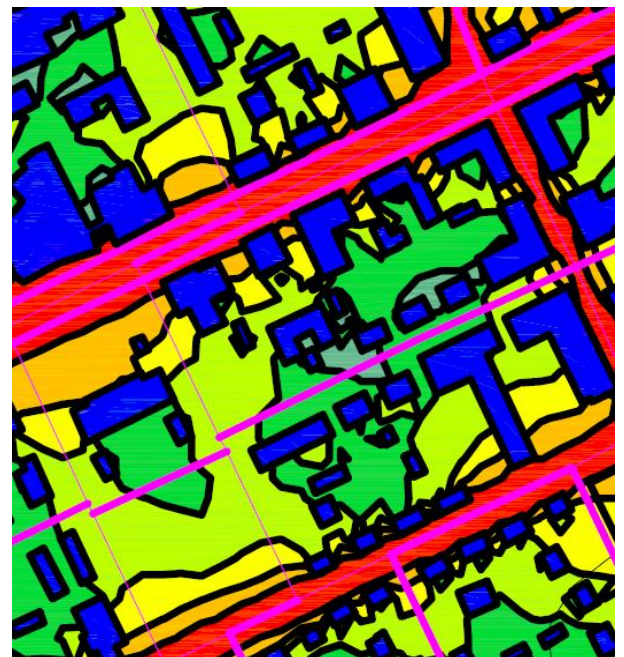


Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitseva kaukolämpöverkosto

Alueella on asukkaita noin 20.

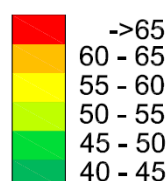
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Muita kuin liikenteen aiheuttamia häiriötekijöitä ei suunnittelualueella ole.

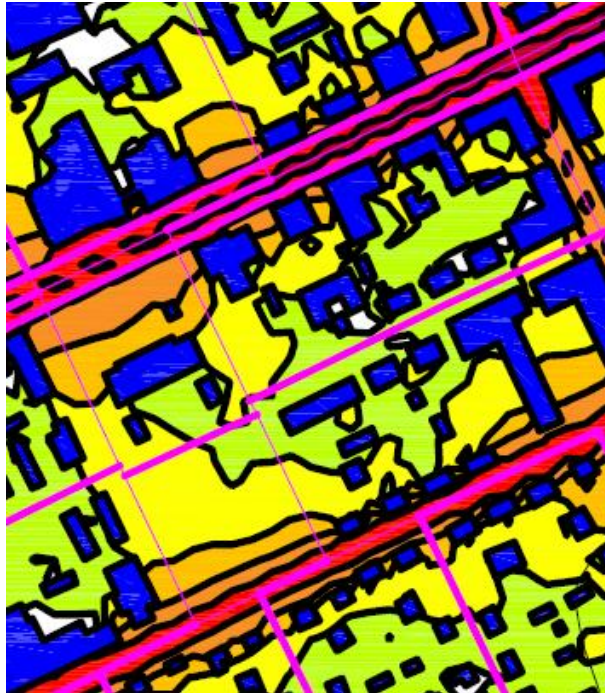


KESKIAÄNITASO

L_{Aeq} , klo 7 - 22 [dB]

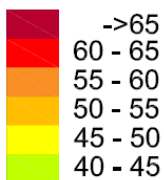


Kuva 8. Keskiaäänitasot päivällä (2010)



KESKIAÄNITASO

L_{Aeq} , klo 22 - 7 [dB]



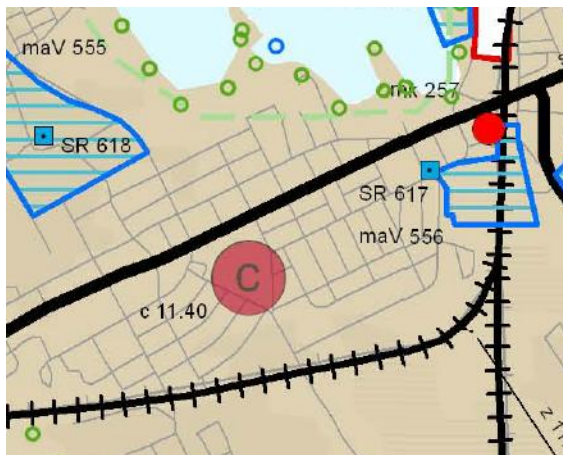
Kuva 9. Keskiaänitasot yöllä (2010)

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelin 85 tontti 13 ja korttelin 86 tontti 3 ovat yksityisen omistuksessa. Muutoin kaavamuutosalueen omistaa Pieksämäen kaupunki. Suunnittelualueen ja vaikutusalueen maanomistus ilmenee osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteestä 2.

2.2 Suunnittelutilanne

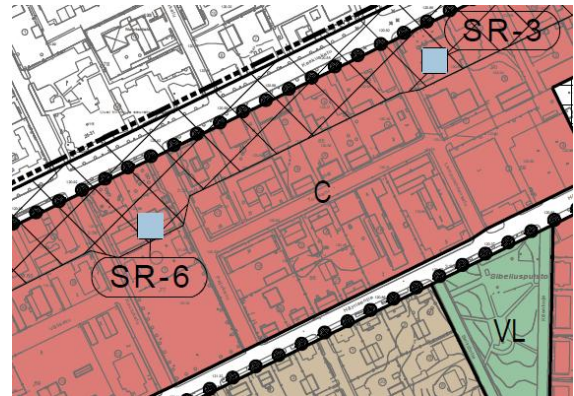
2.2.1 Maakuntakaava



Kuva 10. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

2.2.2 Yleiskaava



Kuva 11. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta

Pieksämäen kaupungin keskusta-alueen eteläosan osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 14.2.2012 § 5. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätilaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen, julkisen liikenteen ja huoltoliikenteen sekä pysäköintijärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja alueen viihtyvyyteen. Alueen rakennukset tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan korkealaatuisiksi ja ne tulee sovitaa osaksi alueen valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (Pieksämäen rautatieläisyympäristöt ja Pieksämäen Keskuskatu, RKY 2009). Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä maaperän pilaantuneisuus ja meluntorjuntakeinot.

2.2.3 Voimassa oleva asema- kaava



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta

Korttelin 593-1-85 asemakaava on vahvistunut vuonna 1984. Tontit 593-1-85-1 ja 7-9 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu AL-4 eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamääräyksen mukaan "Kerrosalasta tulee asuntoja varten käyttää vähintään 10 %. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Asuntojen omaan käyttöön tulevan saunan saa sijoittaa ullakolle." Tontti 593-1-85-13 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta. Tontin 593-1-86-3 asemakaava on hyväksytty vuonna 2002. Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jota voidaan käyttää myös hotelli, motelli tai muuhun vastaavanlaiseen toimintaan.

2.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

- Alueen pohjakarttaa on pidetty ajan tasalla maastomittauksin, joten se täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.
- Torikatu 17 myynti Kh 50 § 4.3.2008.
- Maanvuokrasopimuksen hyväksyminen tontille 593-1-85-17 Tlk 54 § 19.5.2009.
- Kaavoituspäätös Tlk 109 § 9.12.2009.
- kaavoituskatsauksessa 2009 Tlk 115 § 9.12.2009.
- Valtioneuvoston päätös, 22.12.2009 jolla Valtakunnallinen inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (RKY 2009) on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarikoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen.
- Päätös asemakaavan muuttamiseksi 1. kaupunginosan korttelin 86 tontilla 3 Tlk 74 § 21.9.2011.

2.2.5 Selvitykset ja inventoinnit

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys raportti / FCG Finnish Consulting Group Oy marraskuu 2010
- Pieksämäen kaupungin ja maalaiskunnan liikenneturvallisuussuunnitelma / LT-Konsultit Oy lokakuu 2000
- Pieksämäen Keskuskatu – Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö selvitys 21.9.2010 / Leena Muoniovaara

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin 85 tontti 13 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontti 17 on LPA-korttelialuetta, johon on tonteilla 1 ja 13 käyttöoikeus. tontit 1 ja 7-9 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-4). Tonteille 7-9 asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisten rakennuksen rakentamisen. Korttelin 86 tontti 3 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jota voidaan käyttää myös hotelli, motelli tai muuhun vastaavanlaiseen toimintaan (ALH).

Korttelin 85 voimassa oleva asemakaava ei vastaa täysin nykyisiä maankäytön tarpeita eikä tämän hetkistä käyttöä. Tontin 13 käyttötarkoitus on muuttunut yleisten rakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön. LPA-korttelialueesta on osoitettu alueita varastorakennuksille, joiden takia LPA-korttelialueen käyttöä on tarkasteltava uudelleen. Korttelin 85 tonttien 7-9 ja korttelin 86 tontin 3 tehokas käyttöönotto ei ole mahdollista voimassa olevan asemakaavan osoittamalla rakennusoikeudella ja kerrosluvulla. Näillä perusteilla on katsottu tarpeelliseksi muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pieksämäen kaupunki on kaupungin hallituksen päätöksellä 50 § 4.3.2008 myynyt tontin 593-1-85-13 ja sillä olevan rakennuksen Veikko Laitiselle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö on myyty asuinkäyttöön ja kiinteistökaupassa on sovittu asemakaavan muuttamisesta tulevaa käyttötarkoitusta vastaavaksi. Tekninen lautakunta on 54 § 19.5.2009 päättänyt vuokrata tontista 593-1-85-17 määräalan Veikko Laitiselle perustettavan yhtiön lukuun autokatoksen rakennuspaikaksi. Tekninen lautakunta päätti kiinteistökaupan yhteydessä sovitun asemakaavamuutoksen aloittamisesta 109 §

9.12.2009. Asemakaavan muuttaminen on esitelty kaavoituskatsauksessa 2009 (Tlk 115 § 9.12.2009).

Kiinteistö Oy Pieksämäen Torikatu 12 haki asemakaavan muuttamista 1. kaupunginosan korttelin 86 tontilla 3 syksyllä 2011. Tekninen lautakunta käsitteli aloitteen 74 § 21.9.2011. Kaavamuuotos päätettiin yhdistää korttelissa 85 käynnissä olevan kaavatyön kanssa.

Asemakaavamuutosten laatimispäätökset ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen ja ympäristön maanomistajat ja maanvuokraajat, lähiseudun asukkaat, yrittäjät, yhdistykset, joiden toimialueeseen asia kuuluu sekä asian valmisteluun liittyvät viranomaiset.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2009 9.12.2009.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.3.–26.4.2010 välisenä aikana. Se lähetettiin tiedoksi ja lausunnonle osallisille ja viranomaisille. Lausuntoja saapui kolme kappaletta (Etelä-Savon maakuntaliitto, Museovirasto ja Etelä-Savon Ely-keskus ympäristövastuualue).

Etelä-Savon maakuntaliitto totesi lausunnonaan, että kaavamuuotuksessa ei käsitellä maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita, jotta kaavaprosessin aikana olisi tarpeen pyytää maakuntaliiton lausuntoa.

Museovirasto toteaa lausunnonaan, että arviointisuunnitelmassa on huomioitu kulttuuriympäristön vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä selvitykset koskien rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Lisäksi olemassa olevia selvityksiä on syytä täydentää ja syventää alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden esiin tuomiseksi ja arvostamiseksi. Kaavoituksessa tulisi huomioida myös paikallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joihin Torikadun

varrella sijaitsevat 1950-luvulla rakennetut kerrostalot mahdollisesti kuuluvat.

Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueella ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. ELY-keskus esitti lausunnonaan viranomaisneuvottelujen järjestämisestä kaavaprosessin luonnosvaiheessa, koska suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaikutuspiirissä.

Tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneet lausunnot ja huomautukset ovat liitteessä 2.

Asemakaavan muutosluonnos (5.2.2013) on ollut nähtävillä 20.2.2013 – 21.3.2013. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisesti mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta. Lausuntoja ja mielipiteitä kaavaluonnoksesta saapui 9 kappaletta (Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Etelä-Savon maakuntaliitto, Keski-Savon ympäristötoimi, Savonlinnan maakuntamuseo, Museovirasto, Vammaisneuvosto, Savon Voima Oyj, Pieksämäki-Seura ry sekä Sari ja Jari Huuskonen / Green trail Oy). Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat liitteessä 5.

Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueen lausunnon mukaan uudisrakennusten kokonaiskorkeuden ei tulisi ylittää Lukion räystäskorkeutta, jolloin Lukion kaupunkikuvallinen asema varmuudella säilyisi ennallaan. Uudisrakennusten ylimmän kerroksen keventäminen ns. sisäänvedolla on käyttökelpoinen ratkaisu katukuvan parantamiseksi.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on esitettävä kuinka paljon tonttien rakennusoikeus muuttuu kaavamuuotoksen myötä. Mikäli tonteille on tarkoitus sijoittaa hotellitoimintaa, on se syytä esittää myös aluevarausmerkinnöissä.

Tonttien toimivuutta on syytä vielä tarkistaa käytännöllisyyden ja turvallisuuden näkökulmasta (p-alueille liikennöinti, oleskelutilojen yms. pihatoimintojen sijoittuminen ja riittävät varaukset).

Lukion harjakorkeus on +141,00 m (N43) ja räystäskorkeus + 138.40 m (N43). Torikadulle rakennettavien uusien rakennusten korkeus-asetat kaavaehdotuksessa on osoitettu lukion räystäskorkeuden mukaisesti + 138.40 m (N43). Lukion ja uusien rakennusten etäisyys toisistaan on n. 100 metriä eikä suoraa katunäkymää rakennusten välillä tule olemaan.

Museovirastolla eikä Pieksämäki-Seura ry:llä ole ollut huomauttamista asemakaavaluonnoksessa esitetystä korkeusasemasta. Uudisrakentamiselle esitetyllä korkeusasemalla + 138.40 ei ole sellaista vaikutusta, että se vähentäisi Luki-on maamerkkimäistä luonnetta.

Tonttien rakennusoikeuksien muutokset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa tilastolomakkeessa (liitteenä 8). AL-10 -aluevarausmerkinnän määräystä on tarkennettu majoitustoiminnan osalta seuraavasti: "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jota voidaan käyttää myös hotelli, motelli tai muuhun vastaavanlaiseen toimintaan. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja."

ALP-1 -korttelialueelle osoitettuja rakennusaloja on tarkennettu kaavaluonnoksesta. Kahden erillisen rakennusalueen etäisyyttä on lisätty 8 metriin sekä kellariin ajoluiska on laajennettu 5 metriin. Rakennusten välistä etäisyyttä lisäämällä on pyritty parantamaan tonttiliittymän näkemää katualueelle.

Etelä-Savon maakuntaliitolla, Keski-Savon ympäristötoimella, Savonlinnan maakuntamuseolla, Museovirastolla, Savon Voima Oyj:llä eikä Pieksämäki-Seura ry:llä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vammaisneuvosto esittää lausunnossaan, että Torikadulle kaavoitettavassa asuin- ja liiketallossa on huomioitava autopaikkojen riittävyys ja mitoitus invakäyttöön. Lisäksi huoneistojen ja hissien mitoituksessa tulisi huomioida pyörätuolien käyttö. Ulko-ovien ja pihan rakenteissa liikkumismahdollisuudet tulee olla esteettömiä. Myös palveluasumiseen sopivien yhteistilojen rakentaminen olisi huomioitava.

Kaavaratkaisussa on huomioitu pysäköintitilojen riittävyys. Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä. Invapaikat määräytyvät tontin käyttötarkoituksen ja rakentamismääräysten mukaan. Esteettömyyden liikumiseen vaikuttavat tekijät huomioidaan asianmukaisesti kohteen rakennussuunnittelu vaiheessa.

Sari ja Jari Huuskosen (Green trail Oy) mukaan nykytilanteessa Keskuskatu 26 puolelta on läpiajomahdollisuus Torikadun puolelle suoraan. Liikennejärjestelyjen - ja liikenneturvallisuuden kannalta olisi suotavaa, että tilapäinen läpikulkumahdollisuus säilyisi Keskuskatu 26 puolelta Torikadulle. Tuleviin kerrostaloihin on suunniteltu liikehuoneistoja ja toimistotiloja alakertaan, mutta liike- ja toimistotiloille varatut autopaikat

ovat riittämättömät nykyautokantaan nähden. Lisäparkkitilaa on osoitettava liike- ja toimistotilojen välittömään läheisyyteen. Autopaikkojen korttelialue Onkipojan läheisyydessä on tällä hetkellä jo täysin varattu ja sijainniltaan liian kaukana, eikä se riitä asiointiparkkitilaksi tuleville liike- ja toimistohuoneistoille. Lisäksi pyydetään huomioimaan Kiint.Oy Keskuskaaren asuntojen ikkunoiden näkymän, se ei saisi peittyä kokonaan tulevalle kerrostalolla.

Kaavaratkaisuun ei osoiteta tontilta 3 ajoyhteyttä Torikadulle tontin 18 kautta. Tontti 3 rajoittuu katualueeseen eikä näin ollen ajorasitetta tontille 18 ole tarpeen perustaa. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan estä ajoyhteydestä sopimista myöhemmässä vaiheessa alueen omistajan/haltijan kanssa. Kaavaratkaisussa on huomioitu pysäköintitilojen riittävyys. Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä. Rakennusalat on osoitettu kaavaratkaisussa siten, että uudisrakennukset eivät tule varjostamaan naapurustoa. Rakennusten etäisyydet ovat määräysten mukaiset.

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat määrääjässä jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Muistuksiin laaditaan vastineet.

Kaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää valtuusto. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueen kanssa on käyty 24.9.2010. Neuvottelussa sovittiin, että tutkitaan korttelin 593-1-85 tonteille 7-9 rakennettavien uudisrakennusten vaikutusta Keskuskatuun. Lähinnä tutkitaan uudisrakennusten mahdollinen näkyminen Keskuskadulle. Muistio neuvottelusta on liitteenä 4. Tässä neuvottelussa kaava-alue ei käsittänyt vielä tonttia 593-1-86-3.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin 593-1-85-13 ottamisen asuinkäyttöön. Yhdistää korttelin 85 tontit 7-9 yhdeksi tontiksi ja lisätä tonttitehokkuutta merkittävästi. Korttelin 86 tontin 3 rakennustehokkuutta pyritään nos-

tamaan. Alueen suunnittelussa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Keskuskatu) sekä Keskuskoulu (nykyinen lukio). Suunnittelualueelle laaditaan sitova tonttijako.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Korttelin 85 tontit 7, 8 ja 9 yhdistetään yhdeksi tontiksi, joka tulee asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1). Tontti 13 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontti 17, joka on voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) säilytetään yhteisalueena, jolle sallitaan auton säilytyspaikan rakentaminen. Korttelin 86 tontti 3 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL-10). Pienennös asemakaavan muutosehdotuksesta on kaavaselostuksen [liitteenä 6](#).

4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on 8174 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 8225 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 1597 m² ja rakennusoikeutta 1200 k-m². Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueen (ALP-1) pinta-ala on 2510 m² ja rakennusoikeutta 5670 k-m². Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-10) on 907 m² ja rakennusoikeutta 1140 k-m². Autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on 1038 m² ja rakennusoikeutta 245 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 4605 k-m². Muutosalueen aluetehokkuus on $e_a=1.01$.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueen pinta-ala on 1597 m² ja rakennusoikeutta muodostuu 1200 k-m². Tonttitehokkuus on $n_e=0.75$. Korttelialueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja. Osa alueen autopaikoista on mahdollista sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu kapea istutettavan alueen osa. Alueella kulkevalle maanalaiselle verkostolle on määrätty rasite. Leikkiin ja oleskeluun tulee varata 5 m² / asunto. Yhtä asuntoa kohti on varattava 1 autopaikka.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue (ALP-1)

Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontinosalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

Alueen pinta-ala on 2510 m². Korttelialueelle ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoitelun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Rakennusten korkeus on rajattu määrittelemällä ylimmät korkeusasemat sekä vesikaton ylimmille kohdille että julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdille. Laskennallisena rakennusoikeutena voidaan pitää 5670 k-m². Tonttitehokkuus on tällöin $e=2.26$. Alueelle on osoitettu kaksi erillistä rakennusmassaa, toinen tontin länsiosan suuntaisesti ja toinen Torikadun ja tontin itäosan suuntaisesti. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat Torikadun puolelle, jossa rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on + 138,40 (N43). Rakennusten ylintä kerrosta on kaupunkikuvallisista syistä kevennetty sisäänvetämällä ylimmän kerroksen osoittavaa rakennusala. Sisäpihan puoleisten rakennusmassojen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on + 134,00 (N43).

Rakennusmassat tulee rakentaa kiinni Torikatuun. Kadun puoleisella julkisivulla katuun kiinni rakennettaessa parvekkeet tulee sijoittaa rungon sisäpuolelle. Kadunpuoleiset parvekkeet tulee varustaa suljettavin parvekelasein.

Tontille saa rakentaa maanalaisen kerroksen pysäköintiä varten. Ajo maanlaiseen pysäköintiin tapahtuu tontin itälaidasta. Leikkiin ja oleskeluun on varattu alue tontin sisäpihalta. Leikkiin ja oleskeluun tulee varata 5 m² / asunto. Tontin takaosaan on osoitettu istutettava alueenosa.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti: liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 40 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Matkailu- ja majoitustilan 60 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Palveluasumistilan 150 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Yhtä asuntoa kohti on varattava 1 autopaikka. Liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 200 k-m² kohti on rakennettava 1 polkupyöräpaikka.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-10)

Aluetta voidaan käyttää myös hotelli, motelli tai muuhun vastaavanlaiseen toimintaan. Alueen pinta-ala on 907 m² ja rakennusoikeutta muodostuu 1140 k-m². Tonttitehokkuus on $e=1.26$. Rakennus tulee rakentaa kiinni Torikadun vastaiseen rakennusalaan. Rakennuksen harjasuunta tulee olla Torikadun suuntainen. Rakennuksessa saa olla enintään neljä kerrosta, lisäksi yhden kerroksen saa sijoittaa kellarikerrokseen. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Tontin itäosaan on varattu auton säilytyspaikalle rakennusala. Lisäksi autopaikkoja on mahdollista sijoittaa maanalaiseen pysäköintiin. Ajo maanalaiseen pysäköintiin tapahtuu tontin itä-laidasta. Autopaikkoja on varattava seuraavasti: liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 40 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Matkailu- ja majoitustilan 60 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Yhtä asuntoa kohti on varattava 1 autopaikka. Liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 200 k-m² kohti on rakennettava 1 polkupyöräpaikka.

Leikkiin ja oleskeluun on varattu alue tontin länsiosasta. Leikkiin ja oleskeluun tulee varata 5 m² / asunto.

4.3.1 Muut alueet

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialueen pinta-ala on 1038 m². alueelle saa sijoittaa tonttien 85-1 ja 85-13 autopaikkoja. Tontin itäosaan on varattu alue autopaikkojen rakennusalueelle (245 k-m²). Tontin Torikadun puoleiselle sivulle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Katualueet

Katualuetta on 2122 m². Katualueelle laaditaan erillinen katusuunnitelma, jossa jäsentyy tarkemmin kevyenliikenteen ja ajoneuvoliikenteen alueet.

4.3.2 Yleismääräykset

Yleismääräykset koskevat parvekkeiden, leikki- ja oleskelualueiden sekä paikoituksen rakentamista.

Kadunpuoleisella julkisivulla katuun kiinni rakennettaessa parvekkeet tulee sijoittaa rungon sisäpuolelle. Kadunpuoleiset parvekkeet tulee varustaa suljettavin parvekelasein.

Leikkiin ja oleskeluun tulee varata 5 m² / asunto.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti: liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 40 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Matkailu- ja majoitustilan 60 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Palveluasumistilan 150 k-m² kohti on varattava 1 autopaikka. Yhtä asuntoa kohti on varattava 1 autopaikka. Liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 200 k-m² kohti on rakennettava 1 polkupyöräpaikka.

4.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu olemassa olevaan lähtötietoon ja tehtyihin selvityksiin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä ydinkeskustan korttelialueen rakennuskantaa. Lisäksi ympäristön rakentaminen koventaa Torikadun miljöötä ja luo osaltaan mieluista kaupunkikuvaa ydinkeskustan alueesta. Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyymiin. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioonottaen. Tehokkaammalla keskustan rakentamisella eheytetään yhdyskuntarakennetta.

4.4.2 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike-, toimisto-, palveluasumis- ja hotellitilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuutos tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavasta erillisenä laadittavalla katusuunnitelmalla saadaan parannettua Torikadun kevyen liikenteen turvallisuutta ja edistettyä kevyenliikenteen sujuvaa yhteyttä keskustan pal-

veluihin. Kaava-alue sijoittuu olevaan kaupunki-rakenteeseen ja liikenneverkostoon ja on kaut-taaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhte-yksien äärellä. Alue on saavutettavissa kevyen liikenteen osalta kevyen liikenteen väylien kaut-ta ja autoliikenneyhteydet toimivat olevan katu-verkon välityksellä.

4.4.4 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäris-töön

Suunnittelualue rajoittuu valtakunnallisesti mer-kittävään kulttuuriympäristöön (Keskuskatu). Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee entinen Keskuskoulu (nykyinen lukio), jonka tulee säilyä hallitsevana kaupunki kuvassa.

ALP-1 -korttelialueen rakennusmassat on pyrit-ty jäsentämään niin, että merkittävää muutosta Keskuskadun katunäkymään ei syntyisi. Kes-kuskadun varrella sijaitsevat rakennukset estä-vät näkyvyyden lähes kokonaan Torikadun var-teen rakennettaville rakennusmassoille.

Entinen Keskuskoulu (nykyinen lukio) säilyttää hallitsevan asemansa kaupunkikuvassa. Lukion ylin korkeusasema on + 141 (N43), kun Torika-dun uusien rakennusten korkeimpien osien ylin korkeusasema on +138,40 (N43). Etäisyyttä lu-kiolla ja Torikadun korkeimmilla rakennusmas-soilla on n. 100 metriä. Lisäksi rakennusten vä-liin jää kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Uudet korkeammat rakennusmassat sulautuvat kau-punkikuvaan Torikadun ja Lampolahdenkadun varrella olevien korkeiden rakennusmassojen kanssa erittäin hyvin.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen mukaiset rakennus-hankkeet kasvattavat Torikadun liikennemääriä ja siten myös liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Toisaalta hyvien kevyenliikenteen yhteyksien kehittäminen ja maanalaisen pysäköinnin ra-kentaminen vähentää liikennepäästöjä. Asunto-jen rakentaminen tehokkaasti palvelujen ääreen puolestaan vähentää liikennesuoritteita.

Leikki- ja oleskelualueet on kaavaratkaisussa sijoitettu tonttien sisäpihoille, rakennusmasso-jen suojaan, jolloin saavutetaan Suomessa Val-tioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukai-set melutason ohjeavot.

Sisämelun osalta sallittavat melutasot saavute-taan normaaleilla ulkoseinien ja muiden raken-teiden ääneneristävyyden ratkaisuilla. Lisäksi

katuun kiinni rakennettavien rakennusten par-vekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja ne on varustettava suljettavin parvekelasein.

4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat asetuksen mukaiset. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on lisätty indeksimääräys koski-en alueen käyttöä myös hotelli, motelli tai muussa vastaavanlaisessa toiminnassa sekä asuintojen sijoittamisesta. Uutena asemakaa-vamerkintänä on asuin-, liike-, toimisto- ja pal-veluasumisrakennusten korttelialue. Merkinnä-lä on indeksimääräys koskien oleskelualueita ja asuntojen sijoittamista.

4.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

4.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Pieksämäen ydinkes-kustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palve-levat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo to-teutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäri-verkosto samoin kuin kaukolämpö- ja sähkö-verkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liit-tämään. Kiinteistössä 593-1-85-13 sijaitsee Sa-von Voima Oy:n muuntamotila, joka tulee säilyt-tää nykyisissä tiloissa.

Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkira-kennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnal-listekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollista-vat suunnitelmat

Asemakaavasta on laadittu havainnekuvat, jot-ka ovat kaavaselostuksen liitteenä 7. Havain-nekuvista on nähtävissä uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan.

Alueelle laaditaan kaavan yhteydessä sitova tonttijako korttelin 85 tontille 18. Tonttijakokartta on liitteenä 9.

Pieksämäellä 4.9.2013



Kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen