

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Tahiniemen ranta-alueen asemakaavamuutos

Selostus 23.3.2020, tarkennettu ehdotus



Pieksämäen kaupunki

Vireilletulo: 24.5.2017

Tekninen lautakunta: 12.11.2019, 7.4.2020

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	4
1.2 Asemakaavakartta	5
1.3 Kaavan tarkoitus	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.2 Luonnonympäristö	7
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva	7
3.2.2 Pinnanmuodot	8
3.2.3 Maaperä, rakennettavuus	9
3.2.4 Eläimistö	9
3.2.5 Kasvillisuus	9
3.2.6 Ekologiset yhteydet	9
3.2.7 Vesistöt	10
3.2.8 Luonnonsuojelu	10
3.3 Rakennettu ympäristö	10
3.3.1 Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö	10
3.4 Yhdyskuntarakenne	12
3.4.1 Väestö	12
3.4.2 Palvelut	12
3.4.3 Virkistys	12
3.4.4 Liikenne	13
3.4.5 Muinaisjäännökset	13
3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto	13
3.4.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.5 Maanomistus	14
3.6 Suunnittelutilanne	14
3.6.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Alustavat tavoitteet	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	18
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19

5 KAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet.....	20
5.1.3 Suojelumerkinnt.....	22
5.1.4 Yleismääräykset	23
5.1.5 Tonttijako	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3 Kaavan vaikutukset	23
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	26
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.5 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	27
5.6 Nimistö	27
6 KAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3 Toteutuksen seuranta	28

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2017

LIITE 3 Hulevesireitit

LIITE 4 Kulttuuriympäristökohteiden inventointikortit

LIITE 5 Suunnittelualueen keskiäänitasot nykytilanteessa päivällä (2010)

LIITE 6 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 7 Viranomaisneuvottelumuistio

LIITE 8 Vastineraportti

LIITE 9 Seurantalomake

LIITE 10 Pieksämäen Tahiniemen kulttuuriympäristöselvitys ja kahden rakennuksen
Suojelutarveselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2019

LIITE 11 Sitova tonttijako

LIITE 12 Rakennusoikeustarkastelu

LIITE 13 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 4.3.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 3. kaupunginosan (Tahiniemi) kortteleita 1, 2, 12, 16, 20, 46, 47, 48, 49 ja osaa korttelia 16 sekä niihin liittyviä katu-, puisto- ja vesialueita Pieksämäen kaupungissa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 3. kaupunginosan (Tahiniemi) korttelit 1, 2, 12, 20, 46, 47, 48, 49 ja osa korttelia 16 sekä niihin liittyvät katu-, puisto- ja vesialueet.

Kaavan nimi: Tahiniemen ranta-alueen asemakaavamuutos

Kaavan laatija: Pieksämäen kaupunki / maankäyttö

Yhteyshenkilöt:

kaavoituspäällikkö Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223

sähköposti: pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597

sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos laaditaan Pieksämäen kaupungin Tahiniemen kaupunginosaan, ydinkeskustan pohjoispuolella olevalle Pieksäjärven ranta-alueelle. Suunnittelualue käsittää Pieksäjärven ja Kukkaronimentie - Tahintien välisellä alueella olevat kiinteistöt ja puisto- / virkistysalueet. Tahintien ja Reunakadun risteyksen läheisyydessä on asemakaavalla suojeltu rakennus, Piparkakkutalo. Suunnittelualueen eteläosa, Rajakadusta etelään, kuuluu osana valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Pieksämäen rautatieläisyympäristöt.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 35,39 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 23.4.2020 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa omarantaisten rakennuspaikkojen muodostuminen Tahiniemeen Pieksäjärven rantaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisilla perusteilla. Pieksäjärven ja rakennuspaikkojen välinen puistokaistale liitetään tontteihin, kaavatyön yhteydessä selvitetään

rakennuspaikkojen lisärakentamistarpeet, rantakaistan mahdolliset luontoarvot ja rakennetun ympäristön suojeluarvot.

Maankäytön kehittämisestä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus kiinteistöjen omistajien / Pieksämäen kaupungin kanssa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan laatimiseksi Rusalan osakaskunta 24.2.2017 ja Pieksämäen kaupunki 16.5.2017.
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 24.7.2017 § 41.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 31.5.2018 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla www.pieksamaki.fi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä 1.6.2018 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 18.5.2018.
- Teknisen lautakunnan päätös 76 § 26.6.2018 maanhankinnasta Liikennevirastolta. Maanhankinnan myötä suunnittelualue laajennetaan koskemaan osaa korttelista 2 ja korttelia 12 sekä niihin liittyviä puisto- ja vesialueita.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 15.1.2018 – 15.2.2018 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta 12.11.2019
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 25.11.2019 – 31.12.2019
- Tekninen lautakunta 7.4.2020
- Asemakaavaehdotus 2. nähtävillä 16.4.2020 – 18.5.2020
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen ydinkeskustan pohjoispuolelle, Pieksäjärven ja Kukkaroniementien - Tahintien väliselle alueelle. Puistoalueet ovat rakennuspaikkojen kohdalla osittain hoidettua tontin omistajien toimesta, toisin paikoin puisto on luonnontilassa. Alueen rakennuskanta on pääosin 1950 – 1980 –luvulla rakennettua.

Asemakaavalla suojeltuja kohteita suunnittelualueella ovat:

- Piparkakkutalo, asuinrakennus, Tahintie 48
- Asemapäällikön asuintalo, Tahintie 6
- Asuinrakennus, Tahintie 12

Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön Pieksämäen rautatieläisympäristöt –alueelta suunnittelualueella sijaitsee kohteet:

- Asuinrakennus, Kukkaroniementie 6,
- Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennus, Kukkaroniementie 10,
- Asemapäällikön asuintalo, Tahintie 6
- Asuinrakennus, Tahintie 12

- Asuinkerrostalot, Tahintie 14a ja 14b
- Asuinrakennus, Tahintie 16

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on vihreää Pieksäjärven rantavyöhykettä. Pieksäjärveä on laskettu 1950-luvulla, jonka seurauksena ranta on hyvin alava ja vanha rantapenkka on selvästi maastossa erottuva. Vanhalla rantapenkalla sijaitsee vanhoja saunarakennuksia usean tontin kohdalla. Asuinrakennukset on rakennettu hieman ylemmäksi n. 10 -20 metrin etäisyydelle vanhasta rantapenkasta. Järven laskun myötä muodostuneen rantakaistan leveys vaihtelee muutamasta metrillä leveimmillään n. 50 metriin.



Kuva 2. Rantapenkka erottuu maastossa selkeästi. Veden laskun myötä muodostuneen maa-alueen ovat vallanneet lehtipuut. Vanha rantapenkka on mänty valtaista. (kuva Muurainkujan päästä)

Alue on rakennettu väljästi ja rakentamattomat alueet ovat luonnontilaisia. Erityisesti lehtipuiden kasvukauden aikana Tahintieltä avautuu näkymiä Pieksäjärvelle vain paikoitellen avattujen piha-alueiden kohdilta. Tahintieltä katsottuna Pikkuhiekkan alueella hoidetun viheralueen kohdalta avautuu pisimmät yhtenäiset näkymät Pieksäjärvelle. Tahiniemen rannalta katsottuna kaukomaisemassa näkyviä kohteita ovat Vanha kirkko, vesitorni ja viljasiilot. Suunnittelualueen eteläosaan rakennettu tietoliikennemasto on maisemaa häiritsevää tekijä erityisesti Pieksäjärveltä ja Toikanniemestä katsottuna. Masto on havaittavissa Pikkuhiekalta saakka.

Pieksämäen rautatieläisympäristön asuinalue sijoittuu Kukkaroniementien ja Tahintien alkuosaan. Suojelualueella sijaitsevat puurakennukset ovat I – II-kerroksisia. Tahintie 14:sta sijaitsee kaksi 1950-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa, jotka ovat ranta-alueella korkeimmat rakennusmassat. Rautatieläisympäristön asuinalueesta pohjoiseen suunnittelualue muuttuu pientalovaltaiseksi. Tahiniemen päiväkodin kohdalla olevasta niemestä avautuu näkymät Pieksäjärvelle sekä keskustan suuntaan.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi uimapaikkaa, toinen on Varpukujan päässä ja toinen Tahintien päässä ns. Pikkuhiekka. Mesikujan päässä sijaitsee venevalkama ja vesillelaskupaikka. Veneitä on pitkin Tahiniemen rantaa rakentamattomilla alueilla.



Kuva 3. Tahintien pohjoispäästä kuvattuna Pieksäjärvelle päin



Kuva 4. Tahiniemen rantaa kuvattuna Asemalahdelta

3.2.2 Pinnanmuodot

Pieksäjärven veden korkeutta säännöstellään välillä +118,77 - 119,42 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy). Tahiniemen korkein kohta + 124,8 m on suunnittelualueen eteläosassa Tahintie 14 kerrostalojen kohdalla. Maasto lähtee loivasti laskemaan kohti Tahiniemen pohjoispäätä, Pikkuhiekan alueella maanpinta on korkeudessa + 120,5 m. Vanha rantapenkki kulkee noin + 121 m korkeuskäyrää mukaillen. Järven laskun myötä muodostunut maa-alue on alavaa, n. 0,5 – 1m ylempänä Pieksäjärven pintaa.

3.2.3 Maaperä, rakennettavuus

Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella alueen maaperä on hiekkamoreenia.

3.2.4 Eläimistö

Suunnittelualueen eläimistöä on selvitetty vuoden 2016 ja 2017 aikana. Selvityksessä on kiinnitetty erityisesti huomiota liito-oraviin, pesimälinnustoon, lepakoihin, viitasammakoihin sekä sudenkorentoihin. Selvitys on selostuksen liitteenä 2.

Tahiniemen alueella ei ole liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, eikä eläimestä tehty havaintojakaan maastotöiden yhteydessä.

Suuri osa Tahiniemen alueella tavatuista lintulajeista on Etelä-Savossa yleisiä havu- ja sekametsien sekä rantojen ja taajamien lintuja. Huomionarvoisia lintulajeja havaittiin Pikkuhiekan, Piparkakkutalon, päiväkodin ja suunnittelualueen eteläosassa tyhjillään olevan puukerrostalon ympäristössä. Linnustollisesti arvokkaita alueita ei suunnittelualueella sijaitse.

Lepakkohavainnot sijoittuvat samoille alueille kuin linnustohavainnot. Alueella havaittiin pohjanlepakko ja vesisiippa. Pikkuhiekan ja päiväkodin alueet on esitetty selvityksessä III luokan lepakkoalueeksi. Alueet eivät ole lepakkojen lisääntymis- tai ruokailualueita vaan muita lepakoiden käyttämiä alueita.

Viitasammakoita havaittiin suunnittelualueen pohjoispuolella Tahiniemen itä- ja länsirannalla. Suunnittelualueella ei tehty viitasammakkohavaintoja. Myöskään luontodirektiivin mukaisista sudenkorentolajeista ei tehty havaintoja suunnittelualueella.

3.2.5 Kasvillisuus

Suunnittelualueen kasvillisuus- ja luontotyyppejä sekä kasvistoa ja arvokkaita luontokohteita inventoitiin 22.7.2016. Tonteilla on varsin paljon puustoa ja se on lähes poikkeuksetta mäntyvaltaista. Puistoalueilla ja rakentamattomilla tonteilla on pääasiassa nuorempaa sekapuustoa, männyn lisäksi koivua, haapaa, raitaa, tuomia ja leppiä sekä pihlajan ja vaahteran taimia. Pensas- ja kenttäkerroksissa kasvillisuus on metsätyypeille ominaista. Osalla alueesta kasvillisuus on myös muuttunutta, kulttuurivaikutteista.

3.2.6 Ekologiset yhteydet

Ekologinen verkosto on luonnon ydinalueista ja niiden välisistä ekologisista yhteyksistä muodostunut verkosto, joka tarjoaa eliöiden elämiseen ja liikkumiseen välttämättömät elinympäristöt ja kulkuyhteydet. Verkosto on edellytys luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvojen säilymiselle. Ekologinen yhteys on näin ollen ekologisen verkoston osa. Se on vaihtelevan levyinen, mutta yhtenäinen metsävyöhyke, metsä–pelto-yhteys tai vastaava elinympäristöjen ketju, jonka kautta lajit voivat siirtyä alueelta toiselle muutoin epäsuotuisien alueiden poikki.

Tahiniemi on laajimpia Pieksämäen keskustan taajamarakenteeseen rajautuvia yhtenäisiä metsäalueita. Niemi ei kuitenkaan ole sijainniltaan optimaalinen suhteessa ekologisten yhteyksien toimivuuteen. Rakennettujen alueiden ja rautatien vuoksi Tahiniemen metsäalueelta ei ole käytännössä toimivia yhteyksiä idän ja etelän suuntaan. Kun vielä huomioidaan Pieksäjärvi, jää ainoaksi vähintään tyydyttäväksi yhteydeksi reitti Kukkarolahden rannan suuntaisesti koilliseen päin. Tämä yhteys on arvioitu seudullisesti merkittäväksi juuri sen vuoksi, että se on monille metsälajeille ainoa käytännössä toimiva yhteyssuunta Tahiniemen metsäalueelle tai sieltä pois.

3.2.7 Vesistöt

Pieksämäki sijaitsee Savonselän vedenjakaja-alueella. Pääosa kaupungin vesistä laskee Pieksjärven kautta Rautalammin reitille Kymijärven vesistöön. Pieksjärven vedenpintaa laskettiin 1950-luvulla, jolloin rantaviiva vetäytyi kauttaaltaan kauemmas. Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella.

3.2.8 Luonnonsuojelu

Tahiniemen luontoselvitysalueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyypppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Vuoden 2016 luontoselvityksen perusteella Tahiniemen selvitysalueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisten kohteiden kriteerit. Alueella ei ole myöskään muita arvokkaita pienvesiä. Selvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit. Selvitysalueella todettiin uhanalaisia luontotyypppejä vain Tahiniemen rantasoilla, jotka ovat suunnittelualueen ulkopuolella.

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu useiden vuosikymmenten aikana rakentuneista rakennuksista. Alueen vanhimmat rakennukset on rakennettu 1900-luvun alkupuolella ja sijaitsevat Tahiniemen eteläosassa. Rakennuskanta on nuorempaa alueen pohjoisosassa, jossa uusimmat talot ovat rakentuneet 1980-luvulla. Omakotitalot ovat I-II-kerroksisia. Ranta-alue on rakentunut pääasiassa väljäksi omakotitaloalueeksi, vaikka voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut useampiasuntoisten rakennusten rakentamisen. Useampi asuntoiset rakennukset sijaitsevat pääasiassa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön Pieksämäen rautatieläisympäristöt alueella.

3.3.1 Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Pieksämäestä kehittyi 1889-1940 yksi maan merkittävistä risteysasemista. Kokonaisuus käsittää rautatieaseman vanhimman rakennuskannan lisäksi rautatien henkilökunnalle tarkoitetun asuinalueen, jonka rakennukset ovat 1910-luvulta aina 1950-luvulle. Tahintien varrella olevat rakennukset ovat 1900-luvun alusta ja edustavat rautatieläisten eri ammattiryhmille suunniteltuja tyyppitaloja. Joukossa on asemapäällikön talo, kaksikerroksisia asuinkasarmeja sekä 1950-luvun kerrostaloja.

Pieksämäen rautatieläisympäristön asuinalueesta on ympäristöministeriö tehnyt päätöksen 9.12.1998. Sopimus valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta, 2/562/96.

Sopimukseen sisältyy seuraavat rakennukset suunnittelualueelta:

- Asuinrakennus, Kukkaronimentie 6,
- Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennus, Kukkaronimentie 10,
- Asemapäällikön asuintalo, Tahintie 6
- Asuinrakennus, Tahintie 12
- Asuinkerrostalot, Tahintie 14a ja 14b
- Asuinrakennus, Tahintie 16

Asemakaavalla suojeltuja kohteita suunnittelualueella ovat:

- Piparkakkutalo, asuinrakennus, Tahintie 48
- Asemapäällikön asuintalo, Tahintie 6

- Asuinrakennus, Tahintie 12

Kohteiden inventointikortit ovat selostuksen liitteenä 4.



Kuva 5. Pieksämäen rautatieläis ympäristön 1950-luvulla rakennetut kerrostalot sekä 1926 rakennettu kaksikerroksinen puutalo.

Tahiniemen vanhemmasta rakennuskannasta on kirjoitettu Pieksämäen kirkonkylän kyläkirjassa Tienristiltä torille (Pieksämäki-Seura ry, 2015). Teoksen mukaan Tahiniemessä on sijainnut myös yksi Pieksämäen vanhimmista sahoista. Saha sijaitsi Piparkakkutalon pohjoispuolella, joka on nykyisin puistoa. Saha rakennettiin 1927 ja toiminta lopetettiin jo 1939. Saharakennus toimi sota-aikana kaatuneiden evakuoitikeskuksena. Rakennus toimi loppuvuosina varasto- ja aputiloina ennen kuin se purettiin 1977. Osa sahan perustuksista on edelleen havaittavissa maastossa.



Kuva 6. Tahiniemen sahan perustuksia (2018)

Kesällä 2019 Sweco Ympäristö Oy selvitti suunnittelualueen eteläosan kulttuuriympäristöarvot. Samassa yhteydessä selvitettiin ratapiirin toimisto- ja asuinrakennukset ja varastorakennuksen (Kukkaroniementie 10) suojelutarpeet. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä 10.



Kuva 7. Kulttuuriympäristön selvitysalue on rajattu punaisella ja suojelutarveselvityskohteet on merkitty sinisellä pisteellä. RKY-alue on merkitty vaaleankeltaisella värityksellä.

3.4 Yhdyskuntarakenne

3.4.1 Väestö

Suunnittelualueella asuu yhteensä 127 asukasta (8/2018). Alueen väestön keski-ikä on 47 vuotta, asukkaista työikäisiä on n. 55 %, eläkeläisiä n. 25 % ja alle 25-vuotiaita n. 20 %.

Tahiniemen kaupunginosassa on asukkaita n. 1500 (8/2018). Alle 25-vuotiaiden osuus väestöstä on n. 23 % ja vanhusten osuus n. 23 %. Työikäistä väestöä on n. 55 % Tahiniemen asukkaista.

3.4.2 Palvelut

Osoitteessa Tahintie 36 sijaitsee Tahiniemen päiväkot. Muita palveluja ei suunnittelualueella sijaitse.

3.4.3 Virkistys

Rakennuspaikkojen ja Pieksäjärven välinen rantakaista on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi. Useiden rakennuspaikkojen kohdalla rantaa ei ole kuitenkaan pystynyt käytännössä käyttämään yleisenä virkistysalueena. Rantakaista on osittain otettu rakennuspaikkojen käyttöön ja toisin paikoin ranta on hyvin alava. Käytännössä virkistys käyttöön rakennetut alueet ovat päiväkodin ja Varpukujan välisellä alueella sekä Pikkuhiekkan alueella.

Molemmille alueille on rakennettu hiekkakentät, lentopallokentät ja uimakopit. Mesikujan päähän on rakennettu yleinen venevalkama. Veneitä säilytetään myös Pikkuhiekan alueella sekä Piparkakkutalon pohjoispuolella.



Kuva 8. Päiväkodin ja Varpukujan välinen alue (toukokuu 2018)

3.4.4 Liikenne

Suunnittelualueelle liikennöinti tapahtuu Tahintieltä, joka yhtyy Tahiniemen kokoojakuuun Kukkaronimentiehen. Tahintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 700 ajoneuvoa (Pieksämäen kaupunki 2013). Kukkaronimentie on suunniteltu myös kevyenliikenteen aluereitiksi (Pieksämäen liikenneverkko suunnitelma 2014, Ramboll). Joukkoliikenteenreitti kulkee Kukkaronimentietä ja Tahintietä. Suunnittelualueelta on toimivat liikenneyhteydet keskustan palvelualueelle. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

3.4.5 Muinaisjäännökset

Tiedossa olevien lähteiden mukaan kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä muinaisjäännöksiä.

3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue ja sille sijoittuvat kiinteistöt/rakennukset ovat hyvin liitettävissä kaikkiin kunnallisteknisiin verkostoihin (vesijohto, jätevesi, hulevesi, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Suunnittelualueen poikki kulkevat hulevesireitit on osoitettu liitteessä 3.

3.4.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pieksämäen keskusta-alueelta on tehty liikennemeluselvitys (FCG 2010), jonka tarkastelualueeseen suunnittelualue kuuluu. Meluselvityksen vuoden 2010 liikennemäärien mukaan Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset ulko-oleskeluun käytettävien alueiden päivä- ja yömelun keskiäänitasot (55 dB ja 50 dB) eivät ylitä suunnittelualueella (liite 5).

Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

3.5 Maanomistus

Kiinteistöihin liitettävän ranta-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki ja Rusalan osakaskunta. Tontit ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa.

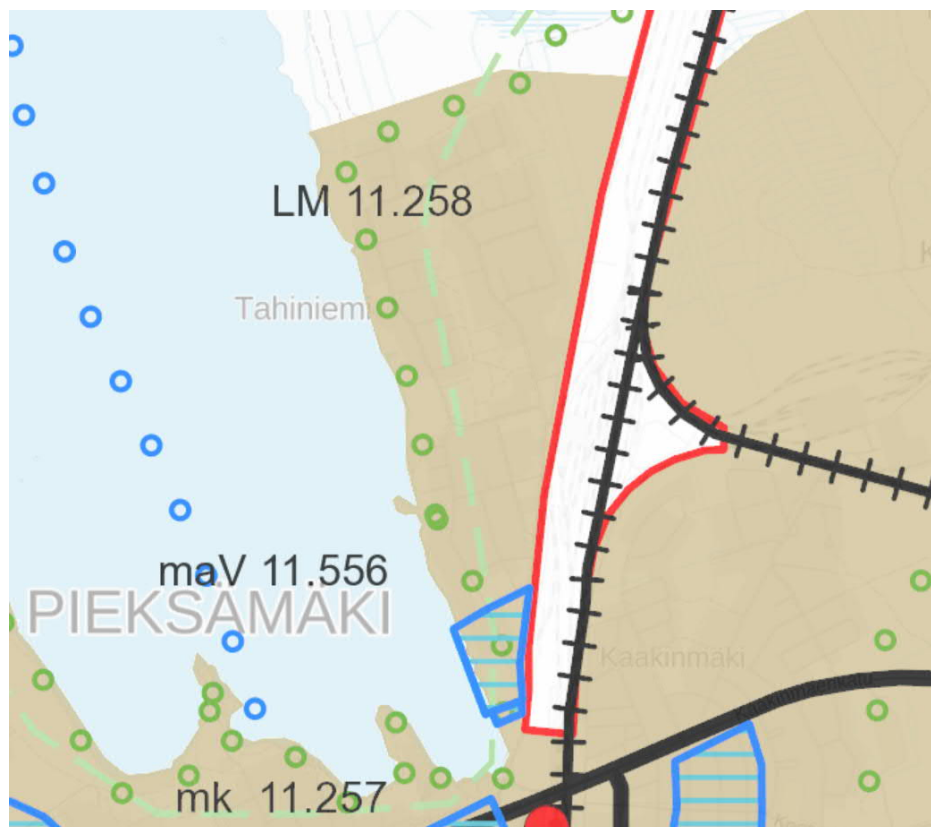
3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajama-toimintojen 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.

Tahiniemen kaupunginosan poikki on osoitettu viheryhteystarve (vihreä katkoviiva) sekä maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä retkeilyreitti (vihreä palloviiva).



Kuva 9: ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa kaavamerkinnot:



KEHITETTÄVÄ ASUINPAINOTTEINEN ALUE (ENSISIJAINEN)

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



ALUE, JOLLA RANTATONTTIEN MUODOSTAMISTA KOSKEVAT ERITYISET OHJEET

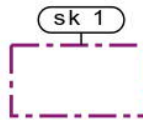
Merkintään liittyvä numero osoittaa aluetta koskevan ohjesäännön seuraavasti:

- 1) Kiinteistön kohdalla oleva kapea rantakaista voidaan liittää kohdalla olevaan kiinteistöön kiinteistönomistajien erikseen maakaupasta ja liittämisen ehdoista sopiessa.
- 2) Alueen rantaviivasta 50% on sallittua varata omarantaisten asuintonttien muodostamiseen siten, että kunkin 2-3 vierekkäisen asuintontin jälkeen on muodostettava vähintään tonttien yhteenlasketun leveyden verran julkisesti saavutettavissa olevaa rakentamatonta rantaviivaa. Asuintonttien ulkopuoliset ranta-alueet on säilytettävä metsäisinä.



ASUINVALTAINEN ALUE

Alueen toiminnot säilyvät strategisen kaavan tavoitejaksolla pääpiirteiltään nykyisellään eikä sen kehitykseen kohdistu erityisiä intressejä tai muutospaineita.



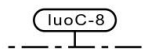
RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISTEesti JA / TAI MAISEMALLISEsti ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE.

Alueen maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, pihapiirit sekä arvokkaat pellot ja muut maisematekijät. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksessa esitettävään kohdeluetteloon.



RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALLISTEesti ARVOKAS KOHDE, RAKENNUSRYHMÄ JA / TAI PIHAPIIRI

Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksessa esitettävään kohdeluetteloon.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TAI KULTTUURILUONTOKOhteena MERKITTÄVÄ ALUE

Uhanalainen tai huomionarvoinen lajisto ja/ tai luontotyypit ominaispiirteineen tulee huomioida maankäytössä ja ympäristöä muuttavissa toimissa. Lukuarvo viittaa kaavaselostuksessa esitettävään kohdekuvaukseen ja -numerointiin.

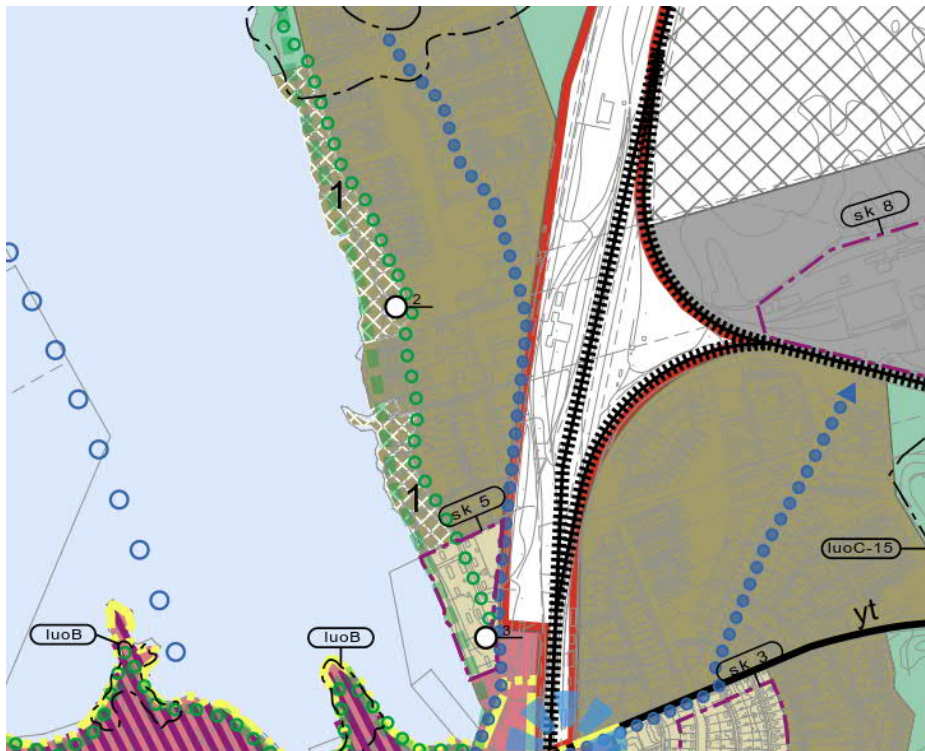


OHJEELLINEN VIHHER- JA VIRKISTYSYhteystarve, EKOLOGINEN YHTEYS

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



TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- / ULKOILUREITTIYHTEYS



Kuva 10: ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Asemakaava

Alue on kauttaaltaan asemakaavoitettu. Suunnittelualueen asemakaavat on hyväksytty 4.6.1969, 24.7.1978, 27.12.1979, 11.12.1980, 9.3.1984, 4.5.1990 ja 1.8.1995. Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen, pientaloasumisen, yleisten rakennusten alueita sekä uimaranta, venevalkama ja puistoalueita. Asuinpientalotontit ovat pääosin toteutuneet. Rivitalotontit ovat asuinpientalokäytössä. Yhdistelmä voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä 6. Liitteeseen 6 on lisätty kaavaehdotusvaiheessa korttelialueita koskevat määräykset.

Rakennusjärjestys

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007. Rakennusjärjestyksessä on koko entisen Pieksämäen kaupungin hallinnollinen alue asemakaava-alueutta lukuun ottamatta määritelty MRL 16 § 3 mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue sijaitsee sitovan tonttijaon alueella. Rakennuspaikat, joita ei ole muodostettu sitovan tonttijaon mukaisiksi, ovat rakennuskiellossa. Muita voimassa olevia rakennuskielloja ei suunnittelualueella ole.

Käytettävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Kulttuuriperintötietokanta / Etelä-Savon maakuntaliitto
- Kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Savon Kulttuuriympäristön kehityslinjat, jatkumot ja murrokset. Etelä-Savon maakuntakaava. Etelä-Savon maakuntaliiton julkaisu, 88:2007.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Ramboll Finland Oy 28.4.2015, tarkistettu 9.12.2015

Liikenne, melu ja värinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluserveys, FCG, 26.11.2010

Luonto ja eläimistö

- GTK maaperäkartta

Laadittavat selvitykset

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

- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2017
- Pieksämäen Tahiniemen kulttuuriympäristöselvitys ja kahden rakennuksen Suojelutarveselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2019

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaava-alueeseen, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016. Yleiskaavassa tehtiin linjaus, jonka mukaan ranta-alue voidaan liittää asemakaavan muutoksella kohdalla olevaan kiinteistöön.

Maankäytön kehittämisestä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus kiinteistöjen omistajien / Pieksämäen kaupungin kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavamuutoksen laatimiseksi on tehnyt maanomistajat Pieksämäen kaupunki (16.5.2017) ja Rusalan osakaskunta (24.2.2017). Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt aloitteet ja päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen 24.5.2017 § 41.

Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 76 § 26.6.2018 maanhankinnasta Liikennevirastolta. Maanhankinnan myötä suunnittelualue laajennetaan koskemaan myös osaa korttelista 2 ja korttelia 12 sekä niihin liittyviä puisto- ja vesialueita.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä 1 olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 31.5.2018 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin Internet-sivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt selviävät kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeeseen liittyvä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 18.5.2018. Muistio kokouksesta on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Viranomaisosallisilta on pyydetty kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana ennakolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaistahoilta.

Ehdotusvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu 4.3.2020 (MRL 66 §, MRA 18 §). Neuvottelumuistio on selostuksen liitteenä 13.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Suunnittelun päätavoitteena on muodostaa Tahiniemen rantakaistaan rajoittuvista kiinteistöistä omarantaisia yleiskaavassa osoitetulla periaatteella. Kaavatyön yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot sekä turvataan rakennusperintöön liittyvien arvojen säilyminen.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta www.ymparisto.fi/vat. Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- 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

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1. – 29.6.2018 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu liitteenä 8 oleva vastineraportti. Lausunnot ja mielipiteet on huomioitu kaavaluonnoksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta ei katsottu tarpeelliseksi tehdä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.1. – 15.2.2019 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 10 mielipidettä. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 8.

Kaavaehdotusvaiheeseen on selvitetty Kukkaroniementie 10 rakennusten suojelutarpeet. Samassa yhteydessä laadittiin Tahiniemen eteläpuoleiselle alueelle aluetason tarkastelu alueen ominaispiirteiden ja mahdollisten kulttuuriarvojen selvittämiseksi.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden johdosta:

- Asemapäälliköntalon pihapiirissä oleva ulkorakennus osoitettu suojelumerkinnällä sr-1
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluemarkintä lisätty kaavaan
- Muurainkujan ja Varpukujan kääntöalueita pienennetty
- Korttelissa 74 muutettu rakennusala sekä varastorakennuksille osoitettua rakennusoikeutta
- Kukkaroniementie 10 alueen korttelinosa merkitty asuinpientaloalueeksi (AP-5)
- Tontit 593-3-12-19, 593-3-16-4 ja 593-3-74-1 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO)
- Asuinpientalojen (AP) korttelialueiden tonteille on lisätty merkintä tonttikohtaisesta asuntojen enimmäismäärästä
- Rakennusalueiden rajauksiin tehty pieniä tarkennuksia, siten että vanhat talousrakennukset sijoittuvat rakennusalueille
- Tontin 593-3-47-9 rajalinjauksiin tehty tarkennuksia

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.11. – 31.12.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saapui lausuntoja 5 kpl ja yksi muistutus. Pieksämäen kaupunki pyysi erikseen VR-yhtymä Oy:ltä vastinetta Etelä-Savon ELY-keskuksen ja Museoviraston lausuntoihin. Saapuneet lausunnot ja muistutus sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 8.

Kaavaehdotusta on tarkennettu saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden johdosta seuraavasti:

- Ratapiirin toimistorakennus on osoitettu sr-merkinnällä.
- PI-alueen määräykseen on lisätty maininta ekologisesta yhteydestä.
- RKY-alueella muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen korjaustoimenpiteisiin ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä. Korjattu virhe RKY-kaavamääräyksestä.
- Lisätty yleismääräyksiin hulevesiä koskeva määräys: ” Alueen hulevedet on pääosin imeytettävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- Lisätty yleismääräyksiin alin suositeltu rakentamiskorkeus +120,20 mmpy (N2000).
- Lisätty hulevesi-/tulvareitti korttelin 20 pohjoispuolelle.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Aloite asemakaavan laatimiseksi Rusalan osakaskunta 24.2.2017 ja Pieksämäen kaupunki 16.5.2017
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 24.7.2017 § 41
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 31.5.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä 1.6.2018 lähtien
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestettiin 18.5.2018
- Teknisen lautakunnan päätös 76 § 26.6.2018 maanhankinnasta Liikennevirastolta. Maanhankinnan myötä suunnittelualue laajennetaan koskemaan osaa korttelista 2 ja korttelia 12 sekä niihin liittyviä puisto- ja vesialueita.
- Kaavaluonnos nähtävillä 15.1.2018 – 15.2.2018
- Tekninen lautakunta 12.11.2019
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 25.11.2019 – 31.12.2019

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnoksessa rantakaistaan rajoittuvat tontit on osoitettu omarantaisiksi. Pientalokorttelit on osoitettu asuinpientalokorttelialueiksi (AP), kolme rakennuspaikkaa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja eteläosassa rautatieläis ympäristön asuntoalue on osoitettu asuinkerrostalorakentamiseen (AK). Kukkaroniementie 10 alueen korttelinosa on pientalojen korttelialuetta (AP-5) ja Terkkula ja sen eteläpuolella sijaitseva toimistorakennus on osoitettu asuinliikerakennusten korttelialueeksi (AL). Rantaan on mahdollistettu tonttikohtaisesti alle 30 m² suuruisen saunan rakentaminen. Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on osoitettu rky-merkinnällä ja alueella olevia rakennuksia sekä piparkakkutalo on osoitettu suojelumerkinnällä. Ekologinen yhteystarve on turvattu ranta-alueella rantatonteille osoitetuilla istutusalueilla.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0,07$.

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaiikkoja on rakennettava:

Asuinpientalot 2 ap/asunto

Asuinkerrostalot 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto

Liike- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m²

Yleiset rakennukset 1 ap/150 k-m²

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Kortteli 1

Kortteli 1 ulottuu Tahiniemen eteläosasta Tahiniemen päiväkodille saakka. Eteläosan tontit 20 ja 21 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin osan rakennustehokkuus on 0.34. Toimistorakennuksen paikalle on mahdollista rakentaa IV-kerroksinen uudisrakennus. Terkkula on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1) ja sen pohjoispuolelle on osoitettu uudelle II-kerroksiselle rakennukselle rakennusala. Tonteille on mahdollista rakentaa alle 30 m² suuruiset rantasaunat vähintään 10 m etäisyydelle rannasta. Autojen pysäköintiä on ohjattu tontilla 20 Kukkaroniementien varteen. Tontille 21 on osoitettu olemassa olevalle tietoliikennemastolle rakennusala sekä maanalaisten johtojen sijainnit.

Tontit 7 – 16 ovat kaavaluonnoksessa korttelialuemerkinällä AP, asuinpientalojen korttelialue. Tontilla 16 sijaitseva asuintalo on osoitettu suojelumerkinällä (sr-1) ja rakennusoikeudet on osoitettu rakennuskohtaisesti. Tonteille 7 ja 8 on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m², muille AP-tonteille 500 k-m², rakennukset voi rakentaa II-kerroksisina. Tonteille on mahdollista rakentaa alle 30 m² suuruiset rantasaunat vähintään 10 m etäisyydelle rannasta. Tonttikohtainen asuntojen enimmäismäärä on rajattu kolmeen asuntoon. Korttelin osan rakennustehokkuus on 0.15. Tonttien 12 ja 13 rajalle on varattu reitti hulevesien johtamiseen.

Tahintie 16 (tontti 19) asuinrakennus ja asemapäällikön asuintalo ja talousrakennus on osoitettu suojelumerkinällä (sr-1). Tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelin osan rakennustehokkuus on 0.09.

Tontti 17 on osoitettu kaavaratkaisussa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelin osan rakennustehokkuus on 0.36. Tontin 17 rakennukset on osoitettu suojelumerkinällä (sr-1).

Autopaikat on sijoitettu Tahintien varteen. Tontille on osoitettu mahdollisuus rakentaa alle 30 m² suuruinen rantasauna vähintään 10 m etäisyydelle rannasta. Tontille on varattu alue puistomuuntamolle sekä hulevesireitille.

Tontit 18, 22 ja 23 on osoitettu kaavaratkaisussa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-5). Vanha ratapiirin toimistorakennus on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-1). Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten on sopeuduttava valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön sekä kaupunkikuvaan ja ne on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla peittomaalattu lautaverhous. Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Asuinrakennuksiin voi rakentaa ullakon. Korttelin osan rakennustehokkuus on 0.20. Erillisten talousrakennusten rakennusalat on sijoitettu Tahintien varteen ja päärakennusten rakennusalat tonttien keskiosaan. Tonteille on osoitettu mahdollisuus rakentaa alle 30 m² suuruiset rantasaunat vähintään 10 m etäisyydelle rannasta.

Osalle korttelia 1 on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky-aluerajaus). Alueen ominaisluonne ja erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksia koskevissa muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava Museoviranomaisen kanssa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä.

Rantaan on osoitettu n. 20 – 30 metriä leveä istutettava alue, joka on säilytettävä lähinnä luonnontilassa. Alueella olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

Kortteli 16

Korttelin osa on osoitettu korttelialuemerkinällä AO, erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeutta on 500 k-m² ja rakennukset voi rakentaa II-kerroksisina. Tontille on mahdollista rakentaa alle 30 m² suuruinen rantasauna vähintään 10 m etäisyydelle rannasta. Rantaan on osoitettu n. 30 metriä leveä istutettava alue, joka on säilytettävä lähinnä luonnontilassa. Alueella olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä. Korttelin osan rakennustehokkuus on 0.19.

Kortteli 20

Korttelissa sijaitsee Tahiniemen päiväkot, alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeus on 1000 k-m² ja kerrosluku I. Korttelin rakennustehokkuus on 0.17.

Korttelit 47, 48 ja 49

Kortteli on osoitettu korttelialuemerkinällä AP, asuinpientalojen korttelialue. Rakennusoikeutta on tonttikohtaisesti 500 k-m² ja rakennukset voi rakentaa II-kerroksisina. Tonttikohtainen asuntojen enimmäismäärä on rajattu kolmeen asuntoon. Tonteille on mahdollista rakentaa alle 30 m² suuruiset rantasaunat vähintään 10 m etäisyydelle rannasta. Rantaan on osoitettu n. 30 metriä leveä istutettava alue, joka on säilytettävä lähinnä luonnontilassa. Alueella olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä. Korttelin 47 rakennustehokkuus on 0.12, korttelin 48 rakennustehokkuus on 0.19 ja korttelin 49 rakennustehokkuus on 0.14.

Kortteli 74

Kortteli on osoitettu korttelialuemerkinällä AO, erillispientalojen korttelialue. Korttelissa sijaitseva asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-1). Suojellulle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeudeksi 130 k-m² ja talousrakennuksille 250 k-m². Tontille on mahdollista rakentaa alle 30 m² suuruinen rantasauna vähintään 10 m etäisyydelle rannasta. Rantaan ja tontin eteläosan on

osoitettu n. 50 metriä leveä istutettava alue, joka on säilytettävä lähinnä luonnontilassa. Alueella olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä. Korttelin rakennustehokkuus on 0.03.

Lähivirkistysalueet VL

Suurimmat yhtenäiset lähivirkistysalueet on osoitettu Herneniemen puistoon sekä Mesikuja – Varpukuja alueelle. Osaa lähivirkistysalueista voidaan käyttää hulevesien viivytykseen.

Uimaranta-alueet VV

Uimarannat on osoitettu Mesikuja – Varpukuja väliselle alueelle sekä Pikkuhiekkan alueelle.

Venevalkamat LV

Venevalkamat on merkitty Mesikuja - Muurainkuja väliselle alueelle sekä Pikkuhiekkan alueelle Herneniemen puistoon.

Vesialueet W

Vesialueena on osoitettu Pieksäjärvi.

Katualueet

Varpukujan, Muurainkujan ja Mesikujan päihin on osoitettu katualuetta kääntöpaikoille.

Kaavaehdotuksen mitoitus:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala / m ²	Rakennusoikeus / k-m ²
AL	11951	4010
AO	17781	1230
AP	101586	15299
AK	11491	4130
Y	5797	1000
VL	36629	0
VV	5700	0
katu	1442	0
LV	8090	0
W	153430	0

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä 9.

5.1.3 Suojelumerkinnot

sr-1

Määräys: ”Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakennuslupaa tai muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista.”

Merkinnällä on osoitettu seuraavat rakennukset:

- Asuinrakennus, Kukkaroniementie 6
- Ratapiirin toimisto- ja asuinrakennus, Kukkaroniementie 10
- Asemapäällikön asuintalo ja talousrakennus, Tahintie 6
- Asuinrakennus, Tahintie 12
- Asuinkerrostalot, Tahintie 14a ja 14b
- Asuinrakennus, Tahintie 16
- Piparkakkutalo, asuinrakennus, Tahintie 48

rky

Määräys: ”Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ominaisluonne ja erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksia koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava Museoviranomaisen kanssa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä.”

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Pieksämäen rautatieläisympäristöt (asuinalue).

5.1.4 Yleismääräykset

Hulevedet: Alueen hulevedet on pääosin imeytettävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alin suositeltu rakentamiskorkeus suunnittelualueella on +120,20 mmpy (N2000).

5.1.5 Tonttijako

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako osalle kaavatonteista. Tonttijakokartat ja selvitys tonttien muodostumisesta ovat liitteenä 11.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rautatieläisympäristön asuinalueella tapahtuvassa uudisrakentamisessa tulee huomioida ympäröivä rakennettu ympäristö. AP-5 -korttelialuemääräykseen sisältyy kaupunkiympäristön laatua koskevia määräyksiä, joiden mukainen toteutus tukee ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Asemakaavan ohella kaava-alueen rakentamista ohjataan myös lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun asemakaava on toteutunut kokonaan. Tässä kaavatyössä merkittävimmät vaikutukset on arvioitu kohdistuvan seuraaviin aihepiireihin:

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja, vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Arvioinneissa hyödynnetään myös kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisemallisesti kaava-alue tulee säilymään puustoisena, vehreänä ja väljästi rakennettuna. Uudisrakentamista kaava-alueelle on odotettavissa lähes yksinomaan Tahintien alkupäähän asuinpientalokorttelialueelle (AP-5). Asuinpientalokorttelit (AP) ovat pääosin toteutuneet ja tonteilla tapahtuva rakentaminen arvioidaan olevan lähinnä kaavan mahdollistamien rantasaunojen rakentamista ja olemassa olevien rakennusten saneerauksia. Kaava mahdollistaa vanhojen asuinrakennusten korvaamisen AP-korttelialueilla uusilla paritaloilla tai enintään kolmen asunnon rivitaloilla. Kaavassa tonttikohtainen rakennusoikeus on kuitenkin rajattu siten, että uudisrakentamisen yhteydessäkin alueen maisemalliset ominaispiirteet tulisivat säilymään. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle tulevan uudisrakentamisen odotetaan olevan arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja alueen erityispiirteet huomioivaa. Uudisrakentaminen lisää alueen kerroksellisuutta, joka osaltaan tulee elävöittämään Tahintien katunäkymiä.

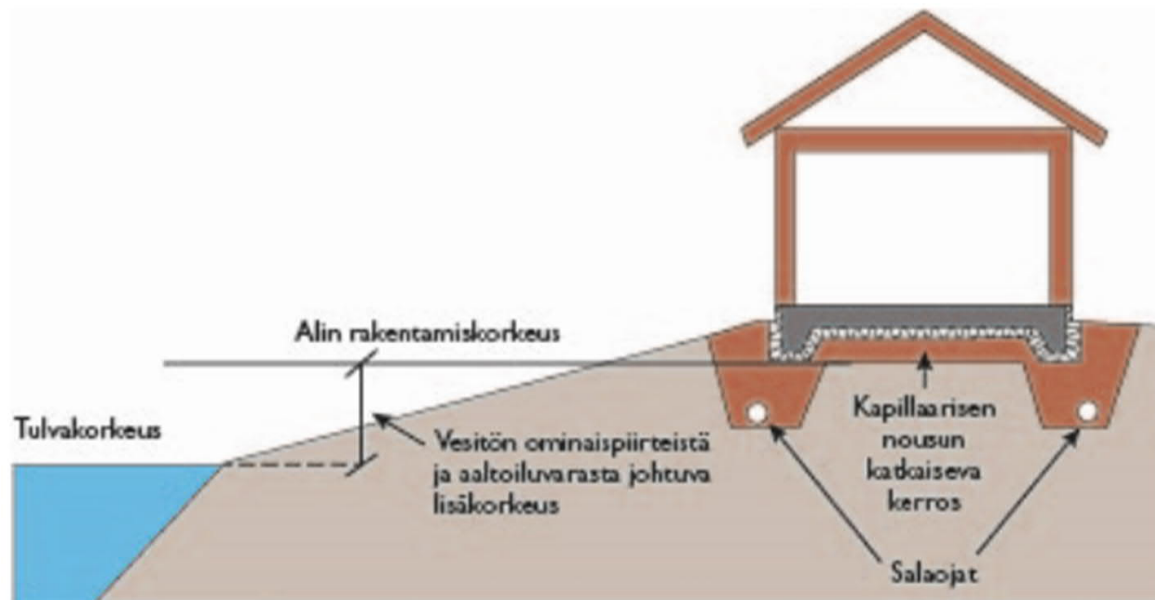
Ratapiirin vanha toimistorakennus on osoitettu tarkennetussa kaavaehdotuksessa säilytettäväksi. Rakennus sisältyy vuonna 1998 tehtyyn sopimukseen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilymiseksi ja suojelemiseksi. Sopimukseen ovat sitoutuneet Ratahallintokeskus, Valtion kiinteistölaitos, VR-Yhtymä Oy ja Metsätutkimuslaitos. Ympäristöministeriö ei ole tuolloin pitänyt tarkoituksenmukaisena suojella kohdetta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Ympäristöministeriö katsoi, että Ratahallintokeskuksen, Valtion kiinteistölaitoksen, VR-Yhtymä Oy:n ja Metsätutkimuslaitoksen kanssa tehty sopimus turvaa riittävästi näiden tahojen hallinnassa tai omistuksessa olevien kohteiden säilyttämisen ja suojelun.

Suojelusopimuksen perusteella päädyttiin osoittamaan ratapiirin toimistorakennus sr-merkinnällä. VR-Yhtymä Oy:n vastineessa ei esitetty sellaisia seikkoja, jotka kumoaisivat suojelusopimuksen. Tahintien varressa oleva varistorakennus ei sisälly sopimukseen, joten sen suojelemista ei kaavassa esitetä. Lisärakentamiseen jää siten aluetta suojeltavan rakennuksen etelä- ja pohjoispuolelle. Täydennysrakentamista ohjataan asuinpientalokorttelialueen (AP-5) määräyksellä. Täydennysrakentamisella on keskeinen vaikutus RKY-alueen arvojen säilymiselle. Määräyksellä halutaan turvata alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen ja tuoda alueelle kerroksellisuutta sekä korkealaatuista uudisrakentamista.

RKY-alueen ulkopuolelle jäävä muu suunnittelualue on pääasiassa monen eri vuosikymmenen aikana rakentunutta pientaloasutusta pihapiireineen. Alue on kokonaisuutena hyvin pirstaloitunut eikä alueella ole piparkakkutaloa lukuun ottamatta muita kohteita, jotka vaatisivat erityistä suojelua. Kaavaratkaisussa osoitettu tonttikohtainen rakennusoikeus ohjaa alueen rakenteen säilymistä omakotitaloalueena.

Pientalokorttelialueille osoitetut rakennusoikeudet ovat maltillisia. Kaava mahdollistaa rakennuspaikkojen rakentuvan / säilyvän monimuotoisina: erillispientalo käytössä, paritaloina tai pieninä enintään 3 asunnon rivitaloina. Alueen rakennustehokkuus on matala ja tulee siten säilyttämään ranta-alueen väljästi rakennettuna. Suunnittelualueen rakennusoikeustarkastelu on liitteenä 12.

Erityisesti pl-alueille rakentuvien rantasaunojen rakentamisen yhteydessä on huomioitava kaavassa esitetty suositeltu alin rakentamiskorkeus +120,20 mmpy (N2000). Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Huomattava on, että alin lattiakorkeus on yleensä selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella rakennusteknisistä syistä johtuen.



Kuva 11. Alin rakentamiskorkeus

Tahiniemen päiväkodin länsipuolella oleva niemeke on mahdollistettu kaavaratkaisussa muodostettavan saareksi. Niemeke on aikoinaan ollut saari, mutta vedenlaskun ja täyttömaiden ajon myötä muodostunut niemeksi. Ratkaisulla pyritään edistämään alueen vanhan maiseman palauttamista.

5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavaratkaisun odotetaan parantavan ranta-alueen asukkaiden elinoloja. Monien rakennuspaikkojen kohdalla kapeaa puistokaistaa on käytetty omana piha-alueena. Alue on toisaalta ollut yleisesti käytettävissä, josta toisinaan on aiheutunut vastakkainasettelua asukkaiden ja muiden aluetta käyttävien välille. Kaavassa on osoitettu selkein kokonaisuuksina yleiseen virkistyskäyttöön osoitetut alueet, joihin voidaan jatkossa tehdä kehittämistoimenpiteitä tehokkaammin. Virkistysalueille osoitettujen uimarantojen ja venevalkamien kehittämisellä saadaan parannettua koko kaupunginosan virkistyspalvelujen laatua.

Suunnittelualueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioimalla tuetaan alueen identiteettiä. Tahiniemen eteläosalla on vahva rautatieläishistoria, jonka arvot on huomioitu merkittävien rakennusten suojelumerkinnöillä, RKY-alueen merkinnällä sekä uudisrakentamista ohjaavilla merkinnöillä. Tahiniemeä pidetään myös hyvin puistomaisena kaupunginosana. Kaavassa ranta-alueen viheryhteyden turvaava merkintä vahvistaa tätä mielikuvaa alueesta.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Nykyisen rantapuiston liittäminen tontteihin muuttaa joissain määrin luonnonoloja, mutta kaavaratkaisulla saadaan turvattua ekologisen yhteyden säilyminen. Kaavassa on huomioitu Ympäristösuunnittelu Environ tekemä luontoselvitys (2017). Tahiniemen rannan suuntainen vihervyöhyke on jatkuva Tahiniemen eteläosasta aina kaava-alueen pohjoisosaan rajoittuvaan metsäalueeseen saakka. Vihervyöhykkeen leveys vaihtelee n. 10 metristä 50 metriin. Piparkakkutalon ympäristössä viheryhteys haarautuu myös Tahinlehdon alueelle. Tonttien kohdalla ekologiselle yhteydelle varattu alue on osoitettu lähinnä luonnontilassa säilytettävänä alueena, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

Tahiniemen alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on runsaasti luonnontilaista aluetta virkistyskäyttöön. Kaava-alueen lähivirkistysalueilta on kevyenliikenteen yhteyksiä muille virkistysalueille ja edelleen asemakaava-alueen ulkopuolisille metsäalueille.

Tahiniemen alueen sade- ja sulamisvesiä (hulevedet) johdetaan osittain kaava-alueen poikki Pieksäjärveen. Muodostuvien hulevesien laadunparantamiseksi kaavassa on varattu alueita lähivirkistysalueilta erilaisten viivytyksrakenteiden rakentamiselle. Kaavassa osoitettuja hulevesireittejä voidaan käyttää myös tulvareitteinä. Hulevesien viivytykseen varattuja alueita toteutetaan erillisillä suunnitelmilla, mikäli hulevesien hallintaa ei Tahiniemen ja Kontiopuiston alueilla voida toteuttaa tontti/korttelikohtaisilla ratkaisuilla. Johtamalla muodostuvia hulevesiä viivytyksrakenteiden kautta vesistöön pyritään estämään Pieksäjärven rehevöitymistä. Suunnittelualueen hulevedet on pääosin imeytettävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Alueelle rakennettavat rantasaunat on liitettävä kaupungin jätevesiverkkoon.

5.4 Kaavan vaikutukset

Seuraavaan taulukkoon on koottu asemakaavaa koskevat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja miten kaava vastaa näihin tavoitteisiin

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite

Tahiniemen ranta-alueen asemakaavamuutos

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Uudisrakentamisella tiivistetään keskusta-alueen rakennetta.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Uudisrakentamisessa tullaan huomioimaan Pieksäjärven alin suositeltava rakentamiskorkeus. Kaavaratkaisussa on varattu alueita hulevesien viivytykseen. Lisäksi hulevesien käsittelyä suunnittelualueen korttelialueilla on ohjattu kaavan yleismääräyksissä.
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	RKY-alue on huomioitu kaavaratkaisussa omalla merkinnällä ja määräyksellä. Uudisrakentamista RKY-alueella on ohjattu asuinpienalojen korttelialueella (AP-5).
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Tahiniemen ranta-alueelle on osoitettu pl-alue turvaamaan ekologisen yhteyden säilyminen.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta	Alueelle on osoitettu virkistyskäyttöön alueita, jotka ovat yhteydessä muihin alueella oleviin virkistysalueisiin ja edelleen kaava-alueen ulkopuolisiin talousmetsäalueisiin.

5.5 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategista osayleiskaavaa.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta ei ole laadittu havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaa kiinteistöjen omistajat.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen yhteydessä seurataan mm. kulttuuriarvojen säilymistä sekä viheryhteyden säilymistä ja ennallistamista. Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Pieksämäen kaupunki
Selostus 23.3.2020



Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö