

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

TUKIKOHDANTIE 14 JA VANHA JYVÄSKYLÄNTIE 12 ASEMAKAAVAN MUUTOKSET

Kaavaluonnoksen selostus 15.9.2020



Pieksämäen kaupunki
Vireilletulo: 12.2.2020
Tekninen lautakunta: x § x.x.2020
Kaupunginhallitus: x § x.x.2020
Kaupunginvaltuusto: x § x.x.2020

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Asemakaavakartta	7
1.3 Kaavan tarkoitus	7
2 TIIVISTELMÄ.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.3 Luonnonympäristö	9
3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva	9
3.3.2 Pinnanmuodot	10
3.3.3 Maaperä, rakennettavuus.....	10
3.3.4 Kasvillisuus.....	10
3.3.5 Vesistöt.....	10
3.3.6 Luonnonsuojelu	10
3.4 Rakennettu ympäristö.....	10
3.5 Yhdyskuntarakenne.....	10
3.5.1 Väestö	10
3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
3.5.3 Palvelut.....	10
3.5.4 Liikenne	10
3.5.5 Muinaisjäännökset.....	10
3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto	11
3.6 Maanomistus	11
3.7 Suunnittelutilanne	11
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1 Alustavat tavoitteet	15
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
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	18
5 KAAVAN KUVAUS	18

5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet	18
5.1.3 Yleismääräykset	19
5.1.4 Tonttijako	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Kaavan vaikutukset	19
5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	19
5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	20
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen	20
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen	22
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	22
5.7 Nimistö	22
6 KAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee tontteja 593-4-22-1, 593-4-67-1 ja 593-4-67-2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 4. kaupunginosan korttelit 22 ja 67.

Kaavan nimi: Tukikohdantie 14 ja Vanha Jyväskylätie 12 asemakaavan muutokset

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

Asemakaavamuutokset laaditaan Pieksämäen kaupungin keskustaajaman länsipuolelle, noin 2,4 kilometriä ydinkeskustasta lounaaseen. Vanha Jyväskylätie 12 suunnittelualue rajautuu etelä-, itä- ja pohjoispuolelta katualueisiin Länsiväylä - Ilmarintie - Vanha Jyväskylätie ja länsipuolelta puistoalueeseen.

Vanha Jyväskylätie 12 kaava-alueen pinta-ala on 0,6821 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja - Vanha Jyväskylätie 12

Tukikohdantie 14 suunnittelualue rajautuu katuihin Tukikohdantie, Vehkalammentie ja Huuhanpolku sekä Suonenjoentiehen.

Tukikohdantie 14 kaava-alueen pinta-ala on 1,2134 hehtaaria.



Kuva 2. Suunnittelu alueen rajaus – Tukikohdantie 14

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 15.9.2020 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on muodostaa Länsiväylän ja Suonenjoentien varressa oleville alueille liikerakennusten korttelialueet. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin. Kaavassa huomioidaan strategisessa osayleiskaavassa osoitetut, aluetta koskevat suunnittelumääräykset.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavahanke kaavoituskatsauksessa 2020 (Tlk 14 § 12.2.2020)
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen x.x.2020 § x.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla x.x.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä x.x.2020 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Ajankohtaista.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville x.x.2020 – x.x.2020 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Vanha Jyväskylätie 12

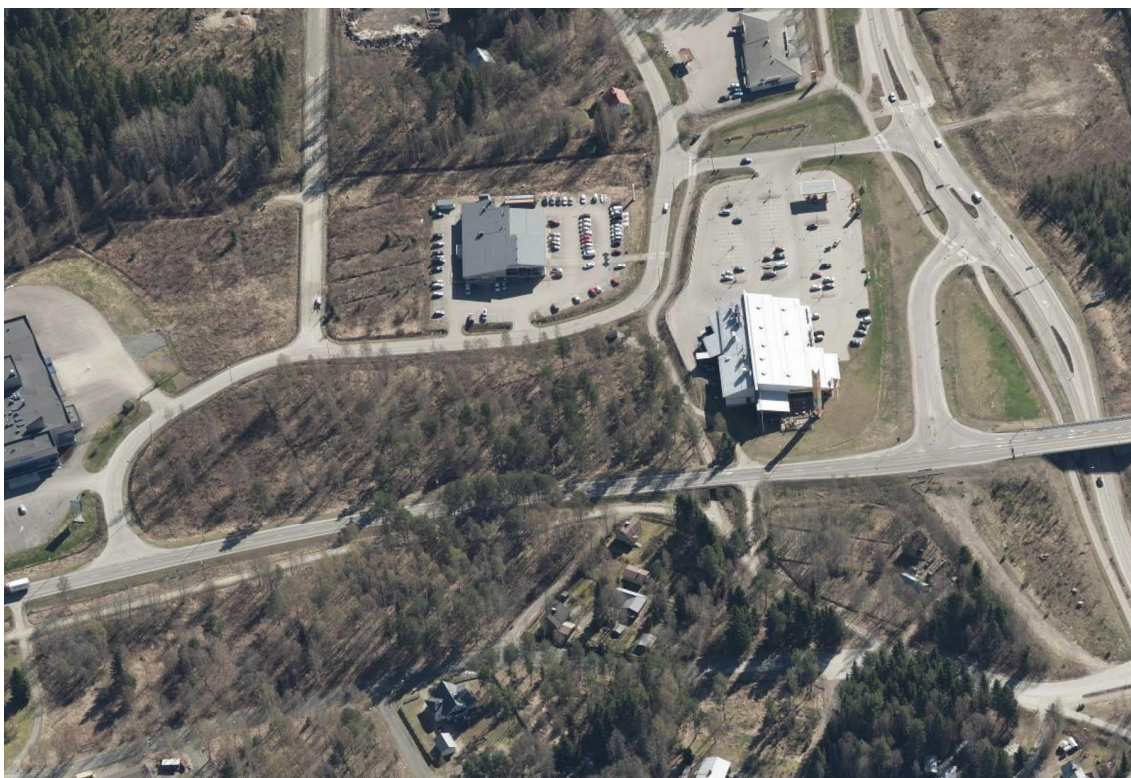
Suunnittelualue on n. 2,4 km päässä Pieksämäen ydinkeskustasta. Alue sijaitsee Länsiväylän, Ilmarintien ja Vanhan Jyväskylätien rajaamalla alueella. Tontille on rakennettu vuonna 1974 toimistorakennus (109 kem²). Rakennus on jäänyt tyhjilleen sisäilmaongelmien vuoksi. Alueella on maa-ainesten varastointia.



Kuva 3: Vanha Jyväskyläntie 12 (kuva 2018, Blom kartta Oy).

Tukikohdantie 14

Suunnittelualue sijoittuu n. 3 km päähän Pieksämäen ydinkeskustasta Tukikohdantien, Vehkalammentien, Huuhanpolun ja Suonenjoentien rajaamalle alueelle. Alue on metsittynyttä peltoa.



Kuva 4. Tukikohdantie 14 (kuva 2018, Blom Kartta Oy).

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Vanha Jyväskylätie 12 on pääasiassa tasattua varastointialuetta. Alueen keskellä sijaitsee tiiliverhoiltu yksikerroksinen toimistorakennus. Länsiväylän varteen tontille on jätetty havupuurivi. Tontin länsipuolitse virtaa Turruinpuro.



Kuva 5. Tontti 593-4-22-1 Vanhan Jyväskylätien suunnalta (2017, Blom Kartta Oy)

Tukikohdantie 14:n alue on vanhaa metsittynyttä peltoa. Puusto on pääasiassa koivua. Aluetta on pidetty siistinä raivauksin ja puustoa harventamalla. Korttelin eteläosaan on rakennettu puistomuuntamo.



Kuva 6. Kortteli 593-4-67 Vehkalammentien suunnalta (2017, Blom Kartta Oy)

3.3.2 Pinnanmuodot

Alueet ovat pinnanmuodoiltaan tasaisia. Vanha Jyväskylätie 12 korkeusasema on n. +125 m meren pinnan yläpuolella (mmpy) ja Tukikohdantie 14:n alue on + 121,5 mmpy. Lähimmän vesistön Vehkalampi keskiveden pinta on +119,9 mmpy.

3.3.3 Maaperä, rakennettavuus

Maaperä suunnittelukohteilla on pääasiassa hiekkamoreenia.

3.3.4 Kasvillisuus

Suunnittelualueiden kasvillisuus on kulttuurivaikutteista.

3.3.5 Vesistöt

Lähin vesistö on Vehkalampi, joka on n. 300 metrin päässä Tukikohdantien suunnittelualueesta. Vanhan Jyväskylätien suunnittelualue on n. 650 metrin päässä Vehkalammesta. Turruinpuro laskee Vehkalampeen.

3.3.6 Luonnonsuojelu

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole luonnonsuojelu- eikä luonnonsuojeluohjelma-alueita. Ympäristöhallinnon ympäristötietojärjestelmän tietokannassa ei ole aiempia tietoja uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymistä.

3.4 Rakennettu ympäristö

Vanha Jyväskylätie 12 sijaitsee vuonna 1974 rakennettu yksikerroksinen tiiliverhoiltu toimistorakennus. Suunnittelualueita rajaavat kadut ovat asfalttipintaisia.

3.5 Yhdyskuntarakenne

3.5.1 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Vanha Jyväskylätie 12 toimii maa-ainesten varastoalueena.

3.5.3 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluja.

3.5.4 Liikenne

Suunnittelualueet ovat Naarajärven ja keskustan välisen pääväylän (Länsiväylä) varrella, jonka yhteydessä kulkee myös kevyenliikenteen pääväylä. Tukikohdantien suunnittelualueen länsipuolella kulkee Suonenjoentie.

3.5.5 Muinaisjäännökset

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

3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueet ovat kaupunkirakenteessa ja liitettävissä nykyiseen verkostoon. Tukikohdantien suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee vesi- ja viemäriinjo.

3.6 Maanomistus

Alueet ovat Pieksämäen kaupungin omistuksessa. Vanha Jyväskylätien 12 tontti on vuokrattu, maanvuokrasopimus on päätymässä 28.2.2023.

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu merkintä ”Taajamatoimintojen alue / A 11.1”. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudellisesti arvokkaiden alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössä. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

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

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

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkintä (km): Merkinällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Merkinän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Kohdekohtaiset erityismääräykset

Länsiväylä km 11.42:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m².

Merkinän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Yleiskaava

Aluetta on käsitelty Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016.

Strategisessa osayleiskaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan alue

"Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti."

- Kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue

"Alueelle on sallittua sijoittaa enintään 20 000 k-m² kaupan kerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttö- tarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä."

- Kehitettävä maisemayhteys

"Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin."

- Tärkeä ja / tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve

Asemakaava

Vanha Jyväskylätie 12 alueen asemakaava on hyväksytty 5.10.1981 ja Tukikohdantie 14 alueen 1.11.2006.

Korttelin 593-4-22 kaavamääräys:

TY-1	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
	Rakennukseen saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoidon tai laitoksen toiminnan vuoksi alituisesti läsnä-olevaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon tonttia kohden. Lisäksi tontille saadaan sijoittaa toimintaan liittyviä toimistotiloja.
	Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
	Tonteille on istutettava puu jokaista alkavaa kerrosalan 150 m ² kohti.
	Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m.

Korttelin 593-4-67 kaavamääräykset:

KL-6	Liikerakennusten korttelialue. Päivittäistavaroiden myyntiin ja varastointiin saa käyttää enintään 500 k-m ² . Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon.
LPA-6	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman.

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

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Käytettävissä olevat selvitykset

Elinkeinot, kauppa ja palvelut

- Etelä-Savon palveluverkkoselvitys, Etelä-Savon maakuntaliitto 1.6.2015

Liikenne, melu ja tärinä

- Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma 2018 (Linea Konsultit)

- Pieksämäen liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll, 2014)

Luonto ja eläimistö

- Maaperäkartta / GTK

- Pieksämäen asemakaava-alueiden yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry Finland Oy, 16.11.2018

Laadittavat selvitykset

Kaavatyö ei edellytä lisäselvitysten tekemistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin tavoitteena on kehittää Länsiväylän läheisyyteen sijoittuvia tontteja liikerakentamisen tarpeisiin. Tontti 22-1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Tontin maanvuokrasopimus on päättymässä 2023. Ennen tontin uudelleen luovuttamista on syytä päivittää tontin käyttötarkoitus vastaamaan paremmin strategisen yleiskaavan mukaista tavoitetilaa.

Kortteliin 67 osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) on suunniteltu viereisessä korttelissa 65 sijaitsevan huoltoaseman pysäköintialueeksi. Huoltoasema on valmistunut vuonna 2006 eikä kortteliin 67 kaavoitettu pysäköintialue ole toteutumassa. Korttelin 67 aluetta on tarve kehittää liikerakentamisen tarpeisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan x.x.2020 § x käynnistää asemakaavojen muuttamisen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo ja työn käynnistäminen

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu x.x.2020 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

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin sekä lausuntopyynnöin.

Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnosten nähtävillä oloaikana ennakkolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaistahoilta.

Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen vaatiessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muodostaa Tukikohdantie 14 ja Vanha Jyväskylätie 12 suunnittelualueille liikerakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Korttelialueiden muutosten yhteydessä tehdään tarkistukset alueiden rakennusoikeuksiin. Alueille sallitaan sellaisten kaupantoimintojen sijoittuminen, jotka eivät merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet ovat luonteeltaan yleisiä ja ne on ryhmitelty viiteen asiakokonaisuuteen (Valtioneuvosto 14.12.2017), joista yksi koskee tätä kaavahanketta:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta: https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelu/jarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet.

Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue / A

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

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

Suunnittelumääräys

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

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta

- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen

- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden

- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla

- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta

- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin

- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen

- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa

- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen

- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännekohteet.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavalla päivitettiin vuonna 2010 vahvistettua maakuntakaavaa. Suurimpina muutoksina kaavassa käsiteltiin kaupan aluevarauksia, turvetuotantoa sekä maakuntastrategian yhteydessä valmisteltuja maakunnan maankäytön strategisia linjauksia. Muilta osin muutostarpeet perustuivat pääasiassa eri maankäyttömuotojen suunnittelu- ja toteutustilanteiden täsmentymisiin. Tämän vuoksi 2. vaihemaakuntakaavaa voidaan kuvata voimassaolevan Etelä-Savon maakuntakaavan (2010) päälle tehtynä päivityselementtinä.

Suunnittelumääräys

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksiköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävän ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Kohdekohtainen erityismääräys

Länsiväylä km 11.42:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m². Merkinnän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Kaupungin elinvoimaohjelma 2018 - 2027



Kuva 7. Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelman tavoitteet

Tätä kaavatyötä ohjaavat keinot Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelmasta tavoitteiden saavuttamiseksi:

Kaavoituksella edellytyksiä asumiseen ja yrittämiseen

- Aktiivinen ja ennakoiva kaavoitus ja maan hankinta
- Nykyisten yritysalueiden jatkokehittäminen

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaluonnoksen kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei katsottu tarpeelliseksi tehdä.

4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnos mahdollistaa liikerakentamisen Länsiväylän ja Tukikohdantien varteen sijoittuviin kortteleihin 22 ja 67.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0.30$.

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- KM-1 korttelialueella yksi autopaikka 60 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/60k-m²).

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Kaavaluonnoksessa korttelit 22 ja 67 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Korttelin 22 pinta-ala on 0,6821 ha ja rakennusoikeus 2046 kem². Korttelin 22 rakennusoikeus vähenee 341 kem².

Korttelin 67 pinta-ala on 1,2134 ha ja rakennusoikeus 3640 kem². Korttelin 67 rakennusoikeus nousee 2028 kem². Korttelin pohjoisosaan on osoitettu johtorasitealue ja eteläosaan Tukikohdantien varteen alue puistomuuntamolle.

5.1.3 Yleismääräykset

Korttelialueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää rakennuspaikoilla.

Rakennuspaikkojen kuivatus tulee järjestää ensisijaisesti avo-ojien ja painanteiden avulla hulevesiä viivyttaen ja tasaten. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden ja niistä tulee olla suunniteltu ylivuoto- ja tulvareitti. Rakennuspaikkojen alimmat rakentamiskorkeudet tulee rakennuslupavaiheessa määrittää siten, että kiinteistöille ei synny haittaa hulevesistä alueella.

5.1.4 Tonttijako

Kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen. Asemakaavan yhteydessä ei laadita tonttijakoa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu tukee strategisen osayleiskaavan asettamia kehittämistavoitteita Länsiväylän alueella. Pääväylän rakenne tiivistyy ja katu näkymä muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Liikerakentamisen alueet tulevat rakennuttuaan elävöittämään alueen ympäristöä.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta.

Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun asemakaava on toteutunut kokonaan.

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvoina, 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 on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelissa 22 luonnontilaista ympäristöä ei ole. Kortteli 67 on metsittynyttä peltoa, jonka kasvillisuus on kulttuurivaikutteista. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojeluarvoja eikä virkistysarvoja. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

Päällystettyjen pintojen lisääntyminen kasvattaa muodostuvien hulevesien määrää ja vaikuttaa huonontavasti hulevesien laatuun. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa

tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ($1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$).

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat ilmaan kohdistuvat vaikutukset muodostuvat lähinnä liikenteen päästöistä ja rakentumisvaiheissa rakentamiseen liittyvästä pölystä.

5.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kauppaan

Strategisessa osayleiskaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu kaupanalan toiminnoille rakennusoikeutta $20\,000 \text{ k-m}^2$. Rajoitus koskee vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppa. Kaavaratkaisussa kaupan alaa on KM-1 korttelialueilla 5686 km^2 . Päivittäistavarakauppa on rajoitettu KM-1 korttelialueilla 500 k-m^2 .

Kaavaratkaisu tukee Pieksämäen kaupallista palvelutarjontaa ja kaupallista omavaraisuutta. Erityisesti erikoiskaupan kehittyminen vähentää Pieksämäeltä muualle suuntautuvia ostovoimansiirtymiä.

KM-1 -korttelialueille ei tule sijoittumaan päivittäistavaramyymälää siinä mittakaavassa, että sillä olisi vaikutusta päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiin tai päivittäistavarakaupan myymäläverkkoon.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavan toteuttaminen ei edellytä Pieksämäen kaupungilta merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Alueen rakentamisvaiheen lisäksi syntyy toimintavaiheen työpaikkoja kaupanpalveluiden aloille. Uusia työpaikkoja alueille syntyy arvion mukaan n. 50 kpl riippuen alueelle tulevista palveluista.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämiseen

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen liikennejärjestelyihin.

Arvio kaavaratkaisun mukaisista liikennetuotokset:

Kulikutapa	Vanha Jyväskylätie 12 KM-1 –alue / kävijää vrk	Tukikohdantie 14 KM-1 –alue / kävijää vrk
Henkilöauto	160	290
Kuorma-auto	5	9
Kevytliikenne	17	32
Joukkoliikenne	3	5

Liikennetuotokset on arvioitu 27/2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa ohjeen mukaisesti.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Paikallisliikenteen pysäkit ovat Länsiväylällä suunnittelualueiden läheisyydessä.

Vaikutukset kävelyyn ja pyöräilyyn

Länsiväylän varressa kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Alueet ovat hyvin yhdistettävissä kaupungin nykyiseen kevyenliikenteen verkkoon.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Tukikohdantie 14 alueen rakentumisella ei ole vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen. Vanha Jyväskylätie 12 korttelialueen rakentamisen yhteydessä tulee tarkastella kevyenliikenteen turvallisuudeksi tehtyjen ratkaisujen riittävyys Länsiväylällä. Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelmassa 2018 (Linea Konsultit) ei ole esitetty toimenpiteitä suunnittelualueiden välittömään läheisyyteen.

5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Länsiväylä 34 ja Helmintie 1 – asemakaavan muutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Suunnittelualueiden rakentuminen tiivistää Länsiväylän alueen rakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle liikerakennusten rakentamisen. Uudet liike-elämän rakennuspaikat monipuolistavat kaupungin tonttitarjontaa ja luovat uusia mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntyyn eri toimialoille. Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Liikerakennuspaikat sijaitsevat kevyenliikenteen pääväylän välittömässä läheisyydessä. Alue on erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen / jalan.

5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vaihemaakuntakaavassa Länsiväylän alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) kohdemerkinnällä. Kaavaratkaisu on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Vanha Jyväskylätie 12 tontin osalta toteutus alkanee, kun voimassa ole maanvuokrasopimus päättyy. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaa kiinteistönomistaja tai vuokralainen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen käyttöönoton jälkeen seurataan mm. liikenneturvallisuuden ja työpaikkojen toteutumista. Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Tukikohdantie 14 ja Vanha Jyväskylätie 12 asemakaavan muutokset

Selostus 15.9.2020

Pieksämäen kaupunki



Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö