

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS TAPPARAKATU 1-3

Kaavaluonnoksen selostus 16.11.2021



Pieksämäen kaupunki

Vireilletulo: 22.6.2021

Tekninen lautakunta: x § x.x.2022

Kaupunginhallitus: x § x.x.2022

Kaupunginvaltuusto: x § x.x.2022

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Asemakaavakartta	5
1.3 Kaavan tarkoitus	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.3 Luonnonympäristö.....	6
3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva.....	6
3.3.2 Pinnanmuodot	10
3.3.3 Maaperä, rakennettavuus	10
3.3.4 Kasvillisuus.....	10
3.3.5 Vesistöt.....	11
3.3.6 Luonnonsuojelu	11
3.4 Rakennettu ympäristö	11
3.5 Yhdyskuntarakenne	12
3.5.1 Väestö.....	12
3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
3.5.3 Palvelut	12
3.5.4 Liikenne	12
3.5.5 Muinaisjäännökset.....	12
3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto	12
3.5.7 Ympäristöhäiriöt	13
3.6 Maanomistus	13
3.7 Suunnittelutilanne	13
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
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	17
4.4.1 Alustavat tavoitteet	17
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen.....	20
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	20
5 KAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	21
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet.....	22
5.1.3 Yleismääräykset	23
5.1.4 Tonttijako	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3 Kaavan vaikutukset	24
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
5.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25
5.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämään	26
5.3.7 Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen	26
5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	26
5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen	28
5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	28
5.7 Nimistö	28
6 KAAVAN TOTEUTUS	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3 Toteutuksen seuranta	28

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Vastineraportti

LIITE 3 Selvitys alueen rakennuskannasta

LIITE 4 Seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee tonttia 593-1-80-20 ja siihen liittyvää katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 80 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos Tapparakatu 1-3

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

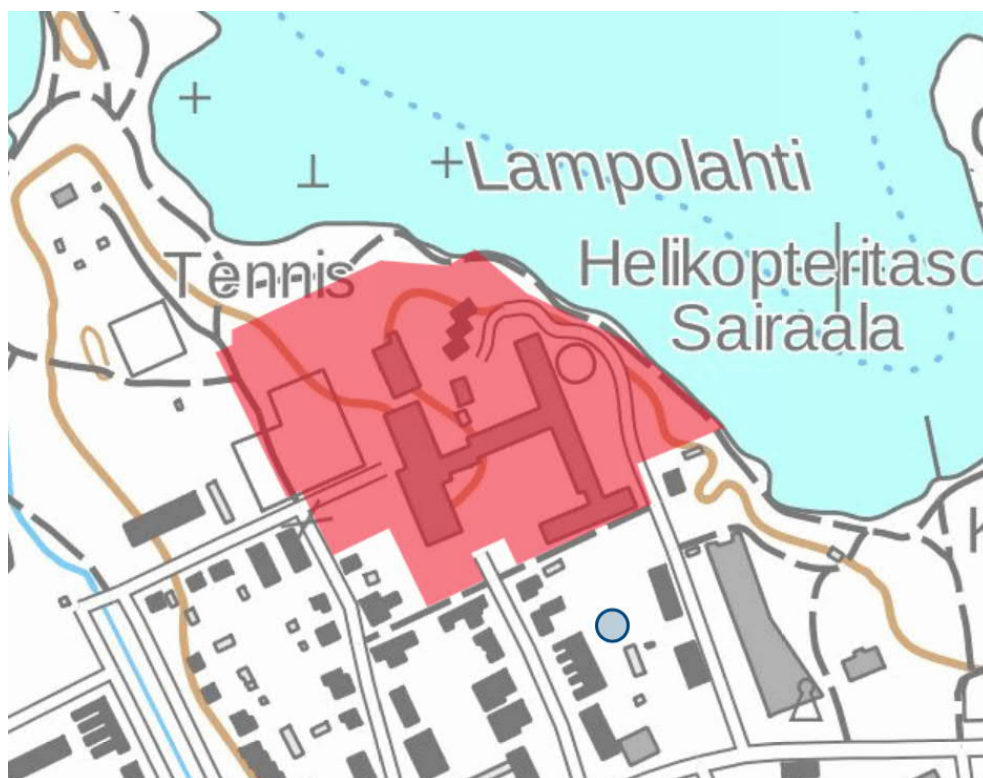
sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi

PL 125, 76101 Pieksämäki

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos laaditaan Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevalle tontille 593-1-80-20 (Tapparakatu 1-3) sekä siihen rajoittuvalle katu- ja puistoalueelle. Suunnittelualue sijaitsee Pieksjärven välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Nilkkupolkuun, lännessä Hiekanpääntiehen sekä pohjois- ja itäpuolella Rantapuistoon. Tontilla on Pieksämäen pääterveysasema. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 16.11.2021 päivättyjä asemakaavaluonnoksia.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on monipuolistaa korttelialueen käyttötarkoitusta. Samalla tarkistetaan korttelialueen rakennusoikeudet, rakennusalat sekä autopaikkamitoitus. Työssä huomioidaan Pieksämäen kaupungin strategia sekä elinvoimaohjelma 2019-2027.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 22.6.2021 § 71 Pieksämäen kaupungin maankäytön aloitteesta.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 1.7.2021

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja Naarajärven palvelupisteessä 1.7.2021 lähtien. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Ajankohtaista.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 22.11.2021 – 22.12.2021 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen keskusta Pieksäjärven välittömään läheisyyteen. Alueella on pääasiassa Pieksämäen kaupungin perusturvan toimintoja. Terveyskeskuksen vanhimmat osat on rakennettu 1960-luvulla. Alueelta on purettu vanha toimistorakennus vuonna 2020. Kortteli on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.



Kuva 2: Tapparakatu 1-3 (2018, Blom kartta Oy).

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee alueen keskelle rakennettu terveystakeskusrakennus. Alueen rakennukset ovat II-V –kerroksisia. Terveystakeskuksen ympäristössä piha-alueet, joita ei käytetä liikennöintiin, on nurmetettu. Liikennealueet ovat pääosin asvaltoituja. Alueen länsiosassa Hiekanpääntien varressa on laaja asiakaspysäköintialue. Pohjoisosaltaan suunnittelualue on luonnontilaisen kaltaista metsäistä virkistysympäristöä. Suunnittelualueen itäosassa terveystakeskuksen piha-alueelle aukeaa avoimet järvinäkymät Lampolahdelle ja Toikanniemeen.



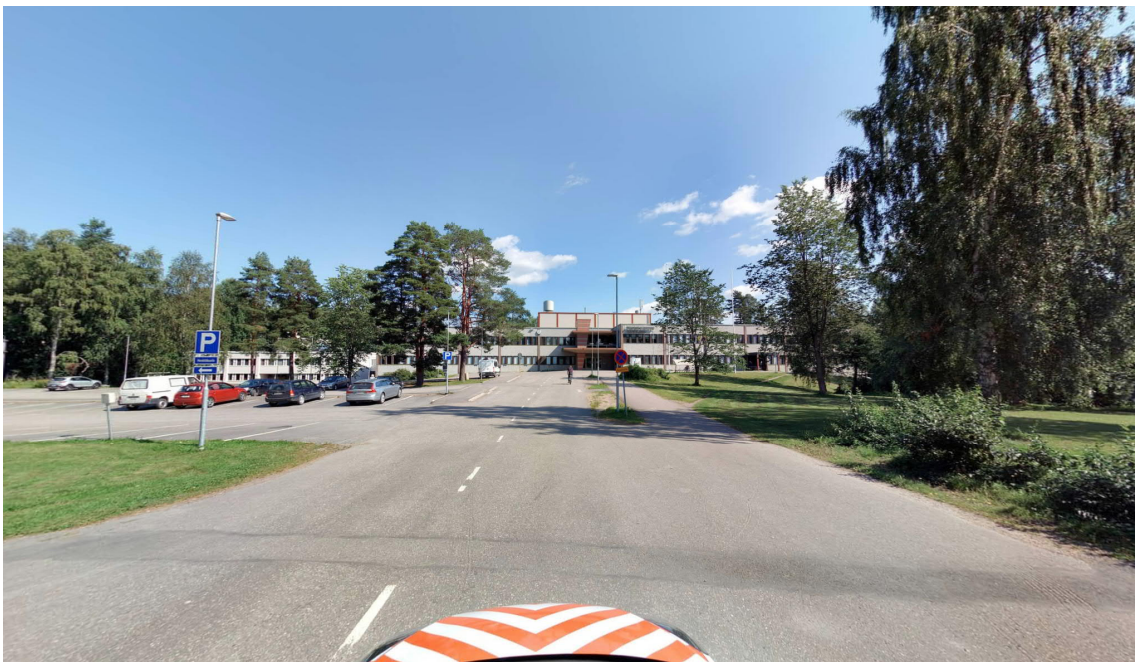
Kuva 3. Suunnittelualueen pohjoisosasta kuvattuna terveystalouden sisäpihalle päin. Tasatun sora-alueen kohdalta on purettu toimistorakennus v. 2020 (6/2021).



Kuva 4. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennöintiin, ovat nurmetettuja (6/2021).



Kuva 5. Sairaalan tieltä järvinäkymä Pieksäjärvelle (8/2020, Blom kartta Oy).



Kuva 6. Suunnittelualue Tapparakadun päästä kuvattuna (8/2020, Blom kartta Oy).



Kuva 7. Tapparakadun päästä oleva pysäköintialue. Lehtipuusto peittää järvinäkymän Pieksäjärvelle (8/2020, Blom kartta Oy).



Kuva 8. Hiekanpääntie, kuvan vasemmassa laidassa terveyskeskuksen pysäköintialue (6/2021).

3.3.2 Pinnanmuodot

Alue on pinnanmuodoiltaan melko tasainen. Tontin keskellä on ylin maanpinnan korkeus n. +123 metriä meren pinnan yläpuolella (mmpy) ja alin kohta n. 120 mmpy sijaitsee suunnittelualan pohjoisosassa. Pieksäjärven veden pinnan korkeus vaihtelee välillä 119,42 – 118,77 mmpy.

3.3.3 Maaperä, rakennettavuus

Maaperä suunnittelukohteilla on pääasiassa hiekkamoreenia.

3.3.4 Kasvillisuus

Tontti 1-80 on lähes kokonaan rakennettua aluetta, pihapiirejä ja pysäköintialueita. Suunnittelualan pohjoisosan reunoilla kasvaa koivuja sekä tervaleppiä, haapoja, mäntyjä ja pihlajia. Ko. alueen kenttäkerroksessa vallitsevat eri heinälajit sekä kulttuurivaikutteisten ja lehtomaisten metsien ruohot (mm. vuohen- ja koiranputki). Suunnittelualan luontoselvitys valmistuu kaavahankkeen ehdotusvaiheeseen.



Kuva 9. Tapparakadun päässä olevan pysäköintialueen pohjoispuolella on lähes luonnontilaista aluetta (6/2021).



Kuva 10. Puustoinen viheryhteys katkeaa rannassa Sairaalantien puoleisella osuudella (8/2020, Blom kartta Oy).

3.3.5 Vesistöt

Lähin vesistö on Pieksjärvi, joka on lähimmillään n. 10 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.3.6 Luonnonsuojelu

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

3.4 Rakennettu ympäristö

Päätös ensimmäisen sairaalan rakentamisesta nykyiselle paikalle tehtiin vuonna 1918. Sairaalan piirustukset hyväksyttiin vuonna 1919 ja rakennustyöt tehtiin vuoden 1920 aikana. Sairaalan alue on valmistumisen jälkeen laajentunut niin, että alkuperäistä 1920-luvun rakennuskantaa alueella ei ole säilynyt. Viimeiset alueen alkuperäiset rakennukset on purettu 1960-luvulla uudisrakentamisen tieltä. 1960-luvulla alueelle valmistuivat uusi aluesairaala ja siihen liittyvien toimintojen tueksi lääkärien asuinrivitalo, henkilökunnan asuntola sekä sairaalan talousrakennus. Sairaalan alue on laajentunut 1980-luvulla Tapparakadulle saakka pääterveysaseman ja mielenterveysosaston tiloilla. Alueen rakennusten valmistumisen jälkeen sisätiloihin on tehty lukuisia muutostöitä. Alue on ollut Pieksämäen seudun terveydenhuollon kuntayhtymän omistuksessa ja nykyisin Pieksämäen kaupungilla.

Alueen rakennuskannasta laadittu selvitys on selostuksen liitteenä 3.

3.5 Yhdyskuntarakenne

3.5.1 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

3.5.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole elinkeinotoimintaa eikä siihen liittyviä työpaikkoja.

3.5.3 Palvelut

Suunnittelualueella on Pieksämäen kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus, Keski-Savon ympäristötoimen toimipiste sekä teknisen toimen tilapalvelut. Koko Tapparakadun suunnittelualueella on töissä arviolta n. 300 henkilöä, josta perusturvan henkilöstöä on n. 240 henkeä.

3.5.4 Liikenne

Suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Alueelta on n. 800 metrin matka kaupungin rautatie- ja linja-autoasemille. Suunnittelualueelle johtavia katuja ovat Tapparakatu, Hiekanpääntie, Heinäkatu ja Sairaalantie. Hiekanpääntietä lukuun ottamatta kadut ovat asfalttipintaisia ja niiden yhteyteen on rakennettu kevyenliikenteen väylät. Pieksämäen keskusta-alueella katujen mitoitukset on toteutettu pääosin autoliikenteen ehdoilla. Katualueesta suurin osa tilasta on varattu autoliikenteen leveille ajoradoille. Jalankulun ja pyöräilyn yhdistetyt kevyen liikenteen väylät tai pelkät jalkakäytävät ovat ahtaan tuntuisia.

Alueelle tuovat kadut päättyvät pysäköintialueisiin. Tapparakadun ja Hiekanpääntien päässä on alueen pääpysäköintialue, jolle on rakennettu n. 90 pysäköintipaikkaa. Heinäkadun ja Sairaalantien päässä olevat pysäköintialueet palvelevat pääasiassa alueella työssäkäyviä. Terveyskeskuksen sisäpihalle on rakennettu myös pysäköintipaikkoja työntekijöiden käyttöön. Sairaalantien päässä on helikopterikenttä.

Pieksäjärven rannassa kulkee sorapintainen rantapolku, jolle pääsee myös Hiekanpääntien päästä. Terveyskeskuksen piha-alueella kevyelle liikenteelle on varattu oma reitti Tapparakadulta Sairaalantielle. Kulkuyhteys ei kaikilta osin ole kuitenkaan esteetön.

Kaikki kaupungin paikallisliikenteen linja-autolinjat kulkevat suunnittelualueen eteläpuolelta Keskuskatua pitkin.

3.5.5 Muinaisjäännökset

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

3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kaupunkirakenteessa ja liitetty nykyisiin verkostoihin.

3.5.7 Ympäristöhäiriöt

Pieksämäen keskusta-alueelta on tehty liikennemeluselvitys (FCG 2010), jonka tarkastelualueeseen suunnittelualue kuuluu. Selvityksen mukaan ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa ei suunnittelualueelle kantaudu.

Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

3.6 Maanomistus

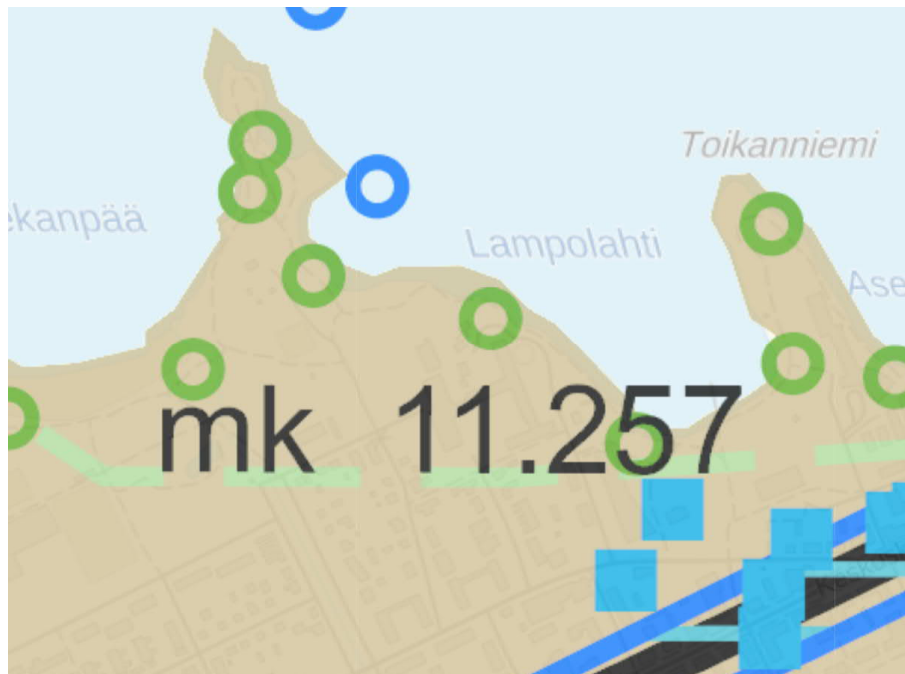
Alueet ovat Pieksämäen kaupungin omistuksessa.

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 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. Pieksänjärven rannan läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve (vihreä nuoli) sekä retkeilyreitti (vihreä ympyräviiva).

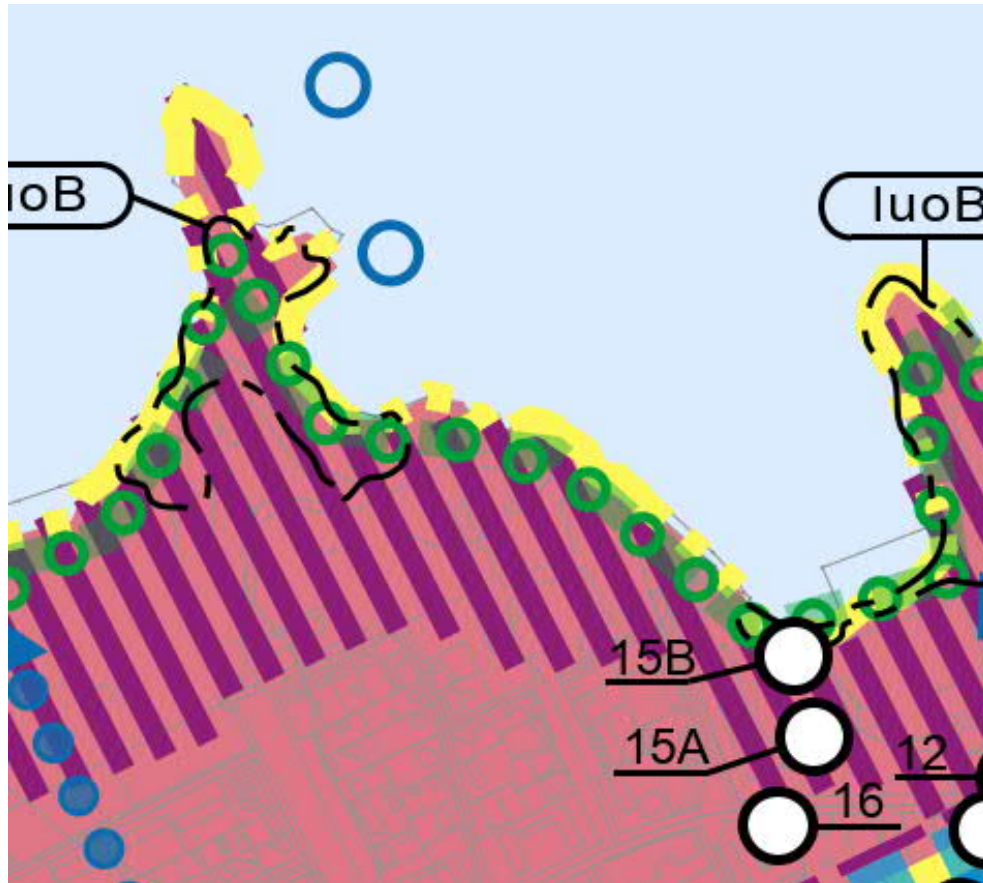


Kuva 11: ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on osoitettu strategisessa osayleiskaavassa kokonaisuudessaan tiivistyväksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi keskusta-alueeksi (punainen väri). Suunnittelualue on osa toiminnallista kehittämisvyöhykettä (violetti rasterikuviointi), joka ulottuu Hiekanpään alueelta

Pieksänjärven ranta-aluetta pitkin aina ydinkeskustaan ja vanhalle varikkoalueelle saakka. Aluekokonaisuutta kehitetään sekä palveluiltaan monipuoliseksi, että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Rannassa kulkee merkittävä, kehitettävä virkistys- ja ulkoilureitti (vihreä ympyräviiva). Rannan läheisyyteen on osoitettu myös ekologisena yhteytenä toimiva viher- ja virkistysyhteystarvemerkinä (vihreä katkoviiva).



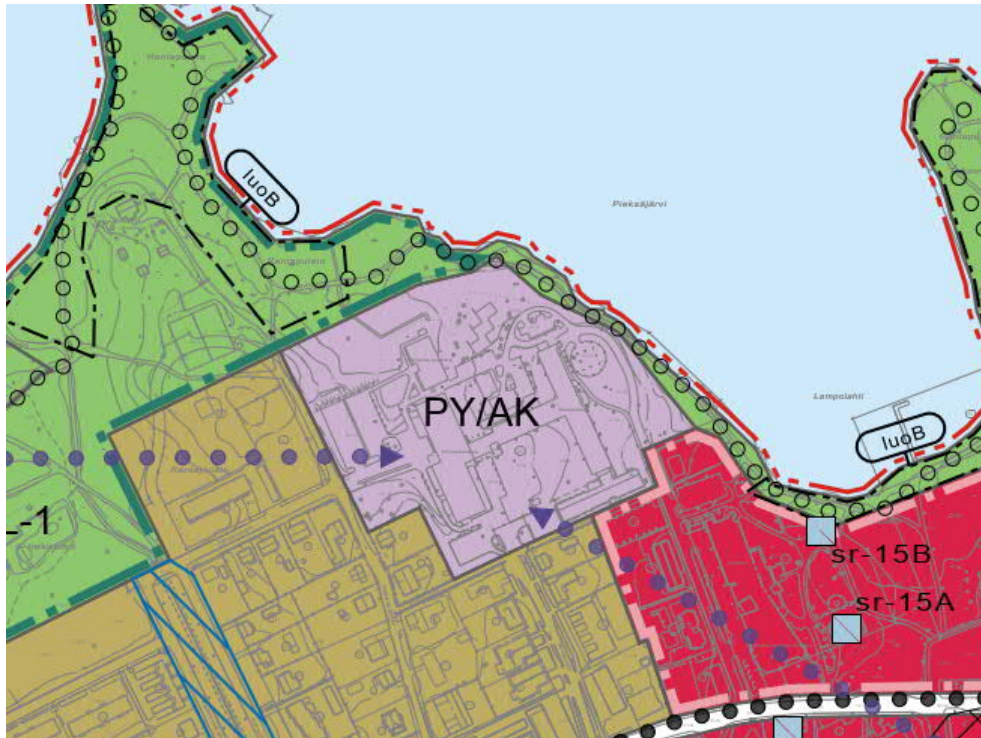
Kuva 12: ote 25.1.2016 hyväksytystä Pieksämäen keskusta-alueen strategisesta osayleiskaavasta

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavan Hiekanpään alueen tarkennus alueeseen. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa kaavamerkinnät:

PY-1 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
Pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi alueelle voidaan sijoittaa myös aluetta täydentävää asumista sekä palveluita.

PY/AK Vaihtoehtoinen käyttötarkoitus.

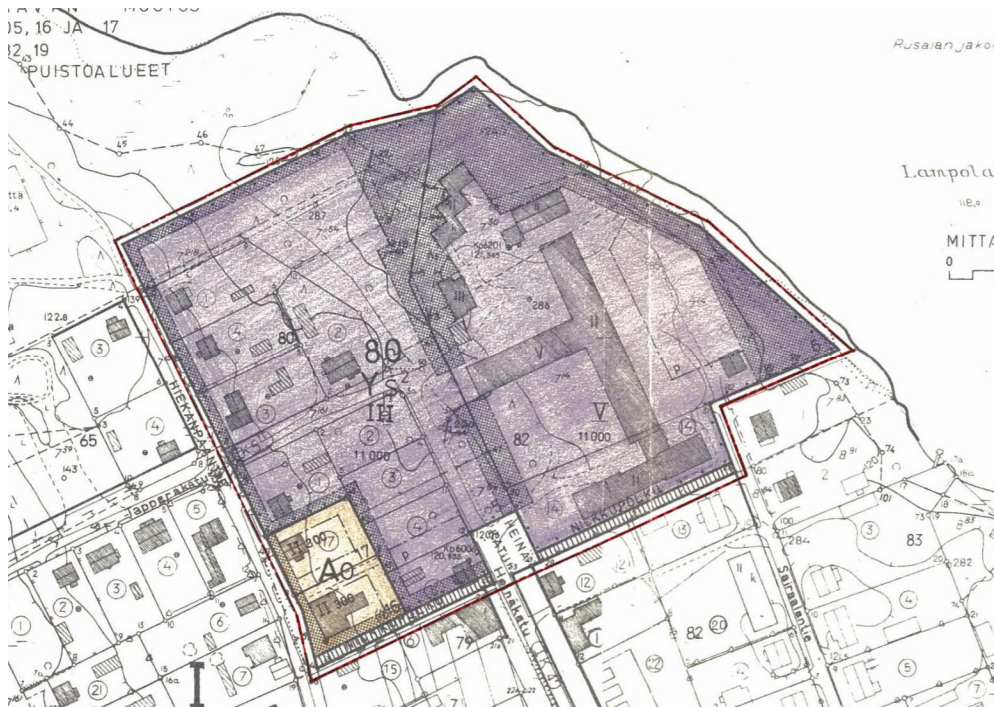
◀ ● ● ● ▶ Esteettömän yhteyden tarve.



Kuva 12: ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 3.2.1977.



Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavasta



- korttelialuetta koskevat määräykset:

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka autopaikoista 20 kpl salli-
taan sijoittaa LP²³-pysäköintialueelle.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Käytettävissä olevat selvitykset

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Pieksämäen keskusta-alueen strateginen osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi / 2015 Ramboll
- Kulttuuriperintötietokanta / Etelä-Savon maakuntaliitto
- Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010

Luonto ja eläimistö

- Pieksämäen strategisen osayleiskaavan luontoselvitys / 2014 Ramboll
- Rakennushankkeiden maaperätutkimukset
- Maaperäkartta / GTK
- Pieksämäen asemakaava-alueiden yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry Finland Oy, 16.11.2018

Muut selvitykset

- Pieksämäen pilaantuneet maa-alueet
- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Etelä-Savossa, Etelä-Savon ympäristökeskuksen raportteja 4/2009
- Pieksämäen kehityskuva 2018 / MDI

Laadittavat selvitykset

- Luontoselvitys 2022
- Selvitys alueen rakennuskannasta 2021

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelman 2019-2027 yhtenä keskeisenä tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen rannoille tai niiden välittömään läheisyyteen. Asuinkerrostalorakentamisen osalta keskeinen tavoite on ollut saada uutta tonttitarjontaa Pertinkujan alueelle. Pertinkujan alueen

asemakaavoittamisen viivästyminen on aiheuttanut tarpeen tutkia vaihtoehtoisia sijainteja uusille asuinkerrostalotonteille keskustan alueella.

Tapparakatu 1-3 -alue on osoitettu voimassaolevassa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi alueelle voidaan sijoittaa myös aluetta täydentävää asumista sekä palveluita. Kaavahankkeella tutkitaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet asuinrakentamiseen. Lisäksi suunnittelualueella on ollut puutteellisesti pysäköintipaikkoja. Kaavahankkeen yhteydessä tarkastellaan myös alueen autopaikkamitoitus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.6.2021 § 71 käynnistää asemakaavan 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 1.7.2021 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 ennakolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaistahoilta.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää korttelialueen käyttötarkoitus vastaamaan yleiskaavassa asetettua tavoitetilaa. Voimassaolevassa yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi alueelle voidaan sijoittaa myös aluetta täydentävää asumista sekä palveluita. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa ainoastaan sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen korttelialueelle. Samalla tarkastetaan korttelialueen rakennusalat, rakennusoikeus sekä autopaikkamitoitus.

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

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

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

- 2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- 3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

Erityisesti tätä kaavahanketta koskevat suunnittelumääräykset:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- 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.

Kaupungin elinvoimaohjelma 2019 - 2027



Kuva 14. Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelman tavoitteet

Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelmassa on määritelty tavoitteiden saavuttamiseksi konkreettisia toimenpiteitä kaavoitukselle. Ohjelmassa määriteltyt kaavoituksen edellytykset asumiseen ja yrittämiseen:

- Aktiivinen ja ennakoiva kaavoitus ja maan hankinta
- Nykyisten yritysalueiden jatkokehittäminen
- Uusien asuinalueiden kaavoitus ja valmistelu, erityisesti rantatontit asumiseen
- Vapaa-ajan asutuksen lisääminen kyläkeskusten lähiympäristössä
- Uusien asuntojen rakentaminen kaupungintalon rantaan

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Osallisten alustavat tavoitteet

Mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin toimittamaan 20.8.2021 mennessä. Lausuntoja saapui 3 kpl, mielipiteitä oas:sta ei jätetty. Lausunnot on koottu liitteenä 2 olevaan vastineraporttiin.

Saapuneiden lausuntojen johdosta alueen rakennuskannasta on laadittu erillinen selvitys. Alueen luontoselvitys valmistuu kaaahdotusvaiheeseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelutyö aloitettiin kesällä 2021 idealuonnosten laatimisella. Laadituissa idealuonnosvaihtoehdoissa tutkittiin erityisesti asuinkerrostalomassojen sijoittelua ja volyymia korttelin 80 pohjoisosaan sekä uusien rakennuspaikkojen liittymistä alueen muuhun suunniteltuun rakennuskantaan toimivaksi kokonaisuudeksi. Uusille rakennuspaikoille liikennöintiä tutkittiin uudella rakennettavalla liikenneyhteydellä Hiekanpääntien kautta sekä hyödyntämällä nykyisiä alueella olevia liikenneyhteyksiä. Kaikissa vaihtoehdoissa Pieksjärven rantaan oli osoitettu yhtenäinen jatkuva virkistysreitti- ja viheryhteys. Idealuonnosten pohjalta on valmisteltu kaksi nähtäville asetettavaa asemakaavaluonnosvaihtoehtoa.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnos VE1:

Asemakaavaluonnoksessa VE1 on osoitettu kortteliin 80 alueet yleisille rakennuksille (Y-4) sekä korttelin 80 autopaikeille (LPA). Yleisten rakennusten korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään

4800 kerrosalaneliömetriä käyttää asuintilaksi. Uudet kerrostalomassat on osoitettu rakennusalojin korttelin pohjoisosaan. Korttelialueen rakennukset voivat olla IV - V -kerroksisia. Rakentamattomat tontinosat on osoitettu istutettaviksi alueiksi. Korttelin eteläosaan on osoitettu kaksi ohjeellista pysäköintialuetta. Korttelin itäpuolella on Rantapuiston aluetta hieman levennetty sekä Y-4 korttelin puolelle osoitettu istutettava puurivi viheryhteyden turvaamiseksi.

Kaavaluonnos VE2:

Asemakaavaluonnoksessa VE2 on osoitettu kortteliin 80 alueet yleisille rakennuksille (Y) sekä asuinkerrostalorakentamiseen (AK). Asuinkerrostalotontteja on kolme kappaletta ja tontit on sijoitettu korttelin 80 pohjoisosaan Rantapuistoa vasten. AK-korttelinosien väliin on jätetty puistoalue korttelialueen hulevesien johtamista varten. Rakennuspaikkojen vaatimat autopaikat on osoitettu tonteille. Asuinkerrostalot voivat olla IV-kerroksisia ja yleiset rakennukset V-kerroksisia. Tontille 24 liikennöidään tontin 21 kautta kulkuoikeusrasitteen (ajo) kautta. Tonteille 22 ja 23 liikennöinti tapahtuu Hiekanpääntien kautta. Tontin 21 itäosaan on osoitettu istutusalue sekä istutettava puurivi viheryhteyden turvaamiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaluonnosten aluetehokkuus on VE1 $e=0.61$ ja VE2 $e=0,59$.

Kaavaluonnos VE1

Poistettava kaava (VE1)	pinta-ala m ²	rak. oik. k-m ²	tehokkuus e
Ys	39053	22000	0,56
P	1607	-	-
yhteensä	40660	22000	0,54

kaavaluonnos VE1	pinta-ala m ²	rak. oik. k-m ²	tehokkuus e
Y	31518	24800	0,79
VL	1579	-	-
LPA	7562	-	-
yhteensä	40660	24800	0,61

Kaavaluonnos VE2

Poistettava kaava VE2	pinta-ala m ²	rak. oik. k-m ²	tehokkuus e
Ys	39053	22000	0,56
P	1180	-	-
katu	899	-	-
yhteensä	41132	22000	0,53

kaavaluonnos VE2	pinta-ala m ²	rak. oik. k-m ²	tehokkuus e
AK	5689	4320	0,76
Y	33169	20000	0,60
VL	631	-	-
katu	1643	-	-
yhteensä	41132	24320	0,59

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti VE1 sekä VE2:

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

1 ap/100 k-m² yleisten rakennusten tilaa

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavaluonnos VE2:

Kaavaluonnoksessa on osoitettu osa korttelista 80 yleisten rakennusten korttelialueeksi (tontti 21). Korttelin osan pinta-ala on 33 169 m² ja rakennusoikeus 20 000 kem². Tonttitehokkuus on $e=0,60$ ja rakentaa voi V-kerroksisia rakennuksia.

Y-korttelialueen pysäköintipaikat on osoitettu korttelin länsi- ja eteläosiin (p). Rakentamattomat piha-alueet on osoitettu istutettaviksi. Tontin itäosassa on ajoyhteys tontille 24. Tontin itäosaan Rantapuistoa vasten on merkitty istutettava puurivi turvaamaan viheryhteystarve Pieksäjärven rannassa.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-4)

Kaavaluonnos VE1:

Kaavaluonnoksessa on osoitettu osa korttelista 80 yleisten rakennusten korttelialueeksi (tontti 21). Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään 4800 kerrosalaneliometriä käyttää asuintilaksi. Korttelin osan pinta-ala on 31 518 m² ja rakennusoikeus 24 800 kem². Tonttitehokkuus on $e=0,79$ ja rakentaa voi IV-V -kerroksisia rakennuksia.

Osa korttelialueen pysäköintipaikoista on osoitettu korttelin länsipuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle (LPA) ja korttelin eteläosaan merkityille pysäköintialueille (p). Rakentamattomat piha-alueet on osoitettu istutettaviksi. Tontin pohjoisosaan on merkitty johtorasitealue hulevesien johtamista varten. Korttelin itäosaan Rantapuistoa vasten on merkitty istutettava puurivi turvaamaan viheryhteystarve Pieksäjärven rannassa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaluonnos VE2:

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kolme asuinkerrostalotonttia korttelin 80 pohjoisosaan Rantapuistoa vasten. AK-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 5689 m² ja rakennusoikeus 4320 kem². Kullekin tontille saa rakentaa 1200 kem² asuinkerrostalon ja 240 kem² autojen säilytyspaikan. AK-korttelinosien rakennustehokkuus on $e=0,76$. Asuinkerrostalot voivat olla IV-kerroksisia.

Asuinkerrostalotonteille on osoitettu aluevaraukset leikki- ja oleskelualueille. Rakentamattomat tontinosat on osoitettu istutettaviksi. Tontille 24 liikennöinti tapahtuu tontilla 21 olevan ajoyhteyden kautta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavaluonnos VE1:

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on merkitty korttelin 80 käyttöön. LPA-alueen pinta-ala on 7562 m². LPA-alueelle on osoitettu johtorasitealue hulevesien johtamista varten.

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueita suunnittelualueella on kaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 1579 m² ja VE2:ssa 631 m².

Katualue

Katualuetta on kaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 1643 m².

5.1.3 Yleismääräykset

Kaavaluonnos VE1:

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava.

LPA-aluetta tulee elävöittää valaistuksella, viherrakentamisella tai vastaavin keinoin. Tonteille sijoitettavat pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niistä tulee olla suunniteltu ylivuoto- ja tulvareitti.

Kaavaluonnos VE2:

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niistä tulee olla suunniteltu ylivuoto- ja tulvareitti.

5.1.4 Tonttijako

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaluonnosvaihtoehdot eivät muuta Pieksämäen ydinkeskustan yhdyskuntarakennetta, sillä Tapparakadunalue on ennestään rakennettua keskusta-aluetta ja rakennusoikeuskin pysyy kaavaratkaisuissa lähes entisellään. Kaavavaihtoehdot mahdollistavat kuitenkin sekä kaupunkikuvan että toimintojen kehittämisen Pieksjärven läheisyydessä kaavahankkeelle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Uutta rakentamista sijoittuu erinomaisten maisemien ja palveluiden äärelle.

Kaavaluonnokset tukevat strategisen osayleiskaavan asettamia kehittämistavoitteita Tapparakatu 1-3 alueella. Kaavaratkaisut monipuolistavat alueen käyttötarkoitusta sekä tiivistävät keskusta-aluetta. Molemmissa kaavaratkaisuissa on huomioitu Pieksjärven rannassa oleva merkittävä ja kehitettävä virkistys- ja ulkoilureittiyhteys. Myös rannan ekologisena yhteytenä toimivan viheryhteysreitnin jatkuvuus on huomioitu kaavaluonnoksissa.

Kaavaluonnokset toteuttavat Pieksämäen kaupungin elinvoimaohjelman tavoitteita.

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-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja, vuorovaikutusta viranomaisen 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 kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen mittakaava noudattaa Pieksämäen keskusta-alueen tyypillisen rakentamisen mittakaavaa. Suojeltavia kohteita kaavaluonnoksissa ei ole esitetty. Kaava mahdollistaa rakennuskannan uusiutumisen alueella, mutta ei kuitenkaan välttämättä edellytä sitä. Suurimmalta osin alueen nykyinen rakennuskanta säilyy ja uudella rakentamisella luodaan sen lisäksi uutta rakennettua ympäristöä, joka sekin muodostaa osaltaan uutta kaupunkikuvaa.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan suunnittelualueella ei ole esihistoriallisen ajan muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain (295/63) mukaan kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja. Rauhoitus on automaattinen eikä vaadi erityisiä toimenpiteitä. Myös tuntemattomat kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja. Tässä mielessä asemakaava ei vaaranna muinaisjäännöksiä.

5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Luonnosten mukainen ratkaisu tuo toteutuessaan n. 150 uutta asukasta aiemmin vain julkisessa käytössä olleelle Tapparakadun alueelle. Alueen kehittäminen tarjoaa uusia asumisen mahdollisuuksia erinomaisella sijainnilla kaupungin keskustan palveluiden äärellä.

Rannan säilyessä julkisessa käytössä jää kaavamuutoksen vaikutus lähiympäristön asukkaiden elinoloihin pieneksi. Terveyskeskuksen laaja pysäköintialue nykytilanteessa avaa alueen keskiosaan liian avaran, kaupunkikuvaltaan kolkon alueen. Pysäköintialueiden toteutuksessa tulee noudattaa ohjeistusta pysäköintialueiden rajaamisesta puuistutuksin.

Alueella ei ole eikä rakentamisen myötä sinne sijoitu uusia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Meluselvityksen mukaan meluhaittoja ei suunnittelualueen rakennuspaikoille kantaudu. Alueen liikenneturvallisuus huomioidaan erikseen laadittavan katusuunnitelman yhteydessä.

5.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Toteutusaikana rakennustöistä aiheutuu maansiirtoja, joilla on osaltaan vaikutusta maaperään, sekä liikennettä, jolla on vaikutusta pienhiukkas- ja hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmaan ja ilmastoon. Hulevesien hallinnalla voidaan ehkäistä rakentamisesta johtuvat vaikutukset vesistöön.

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen ja julkisten palvelujen toiminnot keskeisellä sijainnilla kaupunkirakenteessa. Palvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen ja josta on edelleen hyvät joukkoliikenneyhteydet niin kaupungin sisällä kuin muihin kaupunkeihin. Samoin yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisen tarve on yhdyskuntarakennetta tiivistävässä rakentamisessa vähäisempää kuin neitseellisille alueille sijoittuvassa uudisrakentamisessa. Sekä rakentamisen että käytön aikaisten päästöjen osalta ilmastovaikutukset ovat oletettavasti positiivisia verrattuna saman rakentamisen määrän sijoittamiseen toisaalle Pieksämäen alueella.

5.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen luontoselvitys valmistuu 2022. Alustavan arvion mukaan suunnittelualueella ei olisi luonnonsuojelullisia arvoja.

Rakentamiselle osoitettava alue laajenee maltillisesti nykytilanteesta, mikä pienentää lähivirkistysalueen pinta-alaa. Muutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävässä määrin vaikutusta alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Uudisrakentamiselle osoitetut alueet eivät yllä yleiskaavassa merkittäväksi todetulle lepakoiden puustotalueelle. Rantapuiston ja Y-korttelialueen kehittämis- ja hoitotoimien yhteydessä puuston määrää voidaan lisätä myös alueella, jossa kulkuyhteys on nykytilassa todettu katkeavaksi.

Alueen sade- ja sulamisvedet (hulevedet) tulee pääsääntöisesti imeyttää rakennuspaikoilla, josta ne ohjautuvat Pieksäjärveen. Hulevesien hallinnalla pyritään estämään alueesta johtuva Pieksäjärven rehevöityminen.

5.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnittelualueen rakennustehokkuus on nousemassa 6-7 %, joten yhdyskuntarakenne pysyy tiiveydeltään kutakuinkin entisellään. Asukasmäärän lisääntyminen alueella lisää jonkin verran liikennettä alueelle johtaville kaduille.

Julkisen vesi- ja jätehuollon piirissä olevan kerrosalan määrä kasvaa n. 13 % nykyisestä kaavamuutoksen toteutuessa. Uudet rakentamisen paikat muodostuvat lähemmäksi Pieksäjärven rantaa, jonka johdosta uutta infrastruktuurin verkostoa joudutaan laajentamaan. Uudisrakentamisen määrä on kuitenkin niin vähäistä, että olemassa olevan verkon mitoitus on riittävä palvelemaan uudisrakentamista.

Alueelle toteutuva uusi rakennuskanta tulee olemaan huomattavasti energiatehokkaampaa kuin alueen vanha rakennuskanta. Asemakaavan toteutumisen vaikutuksen energian kulutukseen arvioidaan olevan pieniä. Mikäli alueella olemassa olevaan rakennuskantaan tehdään merkittäviä rakennusten energiatehokkuutta parantavia saneerauksia, voi alueen rakennusten energiankäyttö myös muodostua kulutusta pienentäväksi. Toisaalta alueen kokonaisenergiankulutus voi kasvaa rakennettavien sähköautojen latauspisteiden ja ihmisten elintapojen muutosten myötä. Pitkällä

tähtäimellä energiankulutuksen määrä tulisi laskea asteittain EU:n ja valtion asettamien tavoitteiden suuntaisesti.

Rakennusten suuntaamisessa ei ole pyritty erityisesti optimoimaan aurinkoenergian tai muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen mahdollisuuksia. Kaava mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen alueen rakennuksissa ja piha-alueilla. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee tarkastella yksityiskohtaisemmin rakennusten tarkemman suunnittelun ja rakennusluvituksen yhteydessä.

Hallinto- ja palvelurakennusten sekä ”muussa rakennuksessa olevan sellaisen liike- ja palvelutilan, johon tasa-arvon näkökulmasta kaikilla on oltava mahdollisuus päästä” tulee rakennuspaikat mukaan lukien olla esteettömiä (mrl 53 §). Näihin toimintoihin esteettömyysvaatimus sisältyy ilman kaavamerkintääkin. Yleiskaavaan merkitty esteetön yhteystarve tulee huomioida alueelle tuovien katujen ja kevyenliikenteen väylien tarkemmassa suunnittelussa.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämään

Keskustan asukasmäärän lisääntyminen tuo keskustaan uusia palveluiden käyttäjiä ja vahvistaa siten alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksia. Hyvä sijainti ja laadukas rakentaminen voi houkuttaa alueelle sijoittumaan myös kokonaan uusia veronmaksajia.

5.3.7 Vaikutukset kaupungin talouteen ja työllisyyteen

Kaavaratkaisusta ei ole laadittu kaavoituksen yhteydessä erillistä kustannusarviota tai kaavatalouden tarkastelua investointi- ja tulolaskelmineen. Taloudellisia vaikutuksia voidaan kuitenkin arvioida seuraavasti periaatetasolla: kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja, mutta joutuu vastaavasti kustantamaan alueen mahdollisen uuden kadun yms. infrastruktuurin toteuttamisen. Rakennusten suunnittelu ja toteuttaminen tuovat hetkellisesti sekä suoraan että välillisesti työllisyyttä, josta valtaosa todennäköisesti kohdistuu kaupungin omiin asukkaisiin.

Kaavan toteutumisesta aiheutuvat menot tulevat olemaan suoria (esim. investoinnit katualueen rakentamiseen), mutta tulot tonttien myynnistä tai vuokraamisesta saatavia tuloja lukuun ottamatta vain välillisiä.

Alueen asukkaiden arvioidaan tuovan kaupunkiin lisää verotuloja vain siinä tapauksessa, että asukkaiden joukossa on muilta paikkakunnilta Pieksämäelle muuttavaa väestöä. Todennäköisintä on kuitenkin, että valtaosa muuttajista on jo ennestään kaupungin asukkaita.

Kaava-alueelle sijoittuvat pysäköintialueet on pyritty osoittamaan pääosin jo rakennettujen pysäköintialueiden kohdille rakennuskustannusten minimoimiseksi. Katu- ja puistoalueiden osalta rakentamisen ja ylläpidon vastuu on kaupungilla. Kustannuksen suuruus tulee riippumaan em. alueiden toteutussuunnittelussa valittavista ratkaisuista ja materiaaleista, eikä niiden suuruutta ilman tarkempia suunnitelmia ja laskelmia pystytä tarkemmin arvioimaan.

5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Tapparakatu 1-3 asemakaavan muutos
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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja monipuolistaa kaupungin asuintonttitarjontaa keskustan alueella rannan läheisyydessä.
2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Uusi rakentaminen sijoittuu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Hulevesien hallintaa ohjataan kaavamääräyksiin.
3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja	Viher- ja virkistysreittien jatkuvuus on huomioitu kaavaratkaisuissa.

ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	
---	--

5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Kaavaluonnosvaihtoehdot noudattavat voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta.

5.7 Nimistö

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaluonnoksista ei ole tehty havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutumisen aikataulu riippuu kaupungin investointien aikataulusta sekä asuinkerrostalotonttien kysynnästä. Kaavalla alueelle myönnettävä rakennusoikeus tulee todennäköisesti toteutumaan täysimääräisenä vasta pitkän ajan kuluessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Tapparakatu 1-3 asemakaavan muutos

Selostus 16.11.2021

Pieksämäen kaupunki

Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö