

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

Seunalantien asemakaavamuutos

Selostus - ehdotusvaihe 29.10.2018 / tarkennettu 21.1.2019



Pieksämäen kaupunki

Vireilletulo: 24.5.2017

Tekninen lautakunta: 6.11.2018

Kaupunginhallitus: 11.2.2019

Kaupunginvaltuusto: 11.3.2019

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
3.3 Luonnonympäristö	7
3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva	7
3.3.2 Pinnanmuodot	9
3.3.3 Maaperä, rakennettavuus	9
3.3.4 Kasvillisuus	9
3.3.5 Vesistöt	9
3.3.6 Luonnonsuojelu	9
3.4 Rakennettu ympäristö	9
3.4.1 Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö	10
3.5 Yhdyskuntarakenne	11
3.5.1 Väestö	11
3.5.2 Palvelut	11
3.5.3 Virkistys	11
3.5.4 Liikenne	12
3.5.5 Muinaisjäännökset	12
3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto	12
3.5.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.6 Maanomistus	14
3.7 Suunnittelutilanne	14
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
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	17
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
5 KAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet	19
5.1.3 Suojelumerkinnot	20

5.1.4 Muut.....	20
5.1.5 Tonttijako	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.3.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	22
5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
5.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
5.3.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	24
5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
5.3.6 Vaikutukset väestöön.....	25
5.4 Nimistö	26
6 KAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
6.3 Toteutuksen seuranta	27

Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Karttaliite, rakennuskanta

LIITE 3 Seunalantien asemakaavamuutosalueen rakennettu kulttuuriympäristö (FCG 10/2018)

LIITE 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 5 Viranomaisneuvottelumuistio

LIITE 6 Seurantalomake

LIITE 7 Vastineraportti

LIITE 8 Havainnekuvat

LIITE 9 Seunalantien alueen asemakaavan hulevesiselvitys (Pöyry 1/2019)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteleita 88, 89, 91, 96, 97 ja 172 Naarajärven asemakaava-alueella sekä niihin liittyviä katu-, puisto-, pysäköinti- ja torialueita Pieksämäen kaupungissa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 20. kaupunginosan (Naarajärvi) korttelit 88, 89, 91, 96 ja 97 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu-, pysäköinti- ja torialueet.

Kaavan nimi: Seunalantien 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

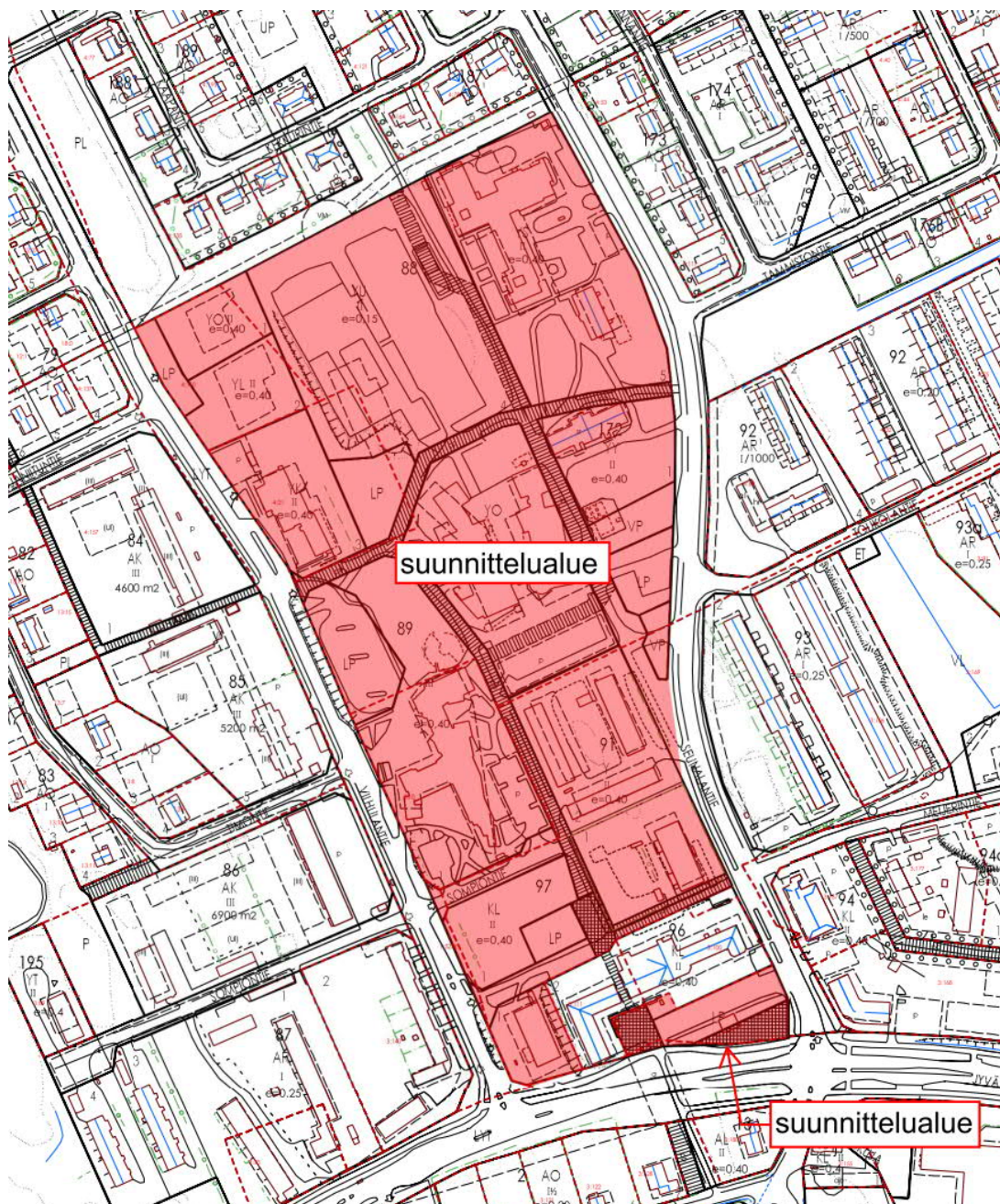
käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Pieksämäen kaupungin Naarajärven palvelukeskittymän alueelle. Alue on noin kuuden kilometrin päässä ydinkeskustasta. Suunnittelualue käsittää osat tiloista 593-435-4-157 ja 593-435-3-169 sekä tilat 593-435-25-0, 593-435-4-21, ja 593-435-4-110. Alue rajautuu lännestä Vilhulantiehen, idässä Seunalantiehen, etelässä Jyväskylätiehen ja pohjoisessa puistoalueeseen. Suunnittelualueen vaikutusalueella on asumisen ja kaupantoimintoja.

Suunnittelualueella sijaitsee 1800-luvulla rakennettu nuorisotalo (osoite: Seunalantie 8 b), joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennustaiteellisesti ja taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi. Kaavatyön yhteydessä laaditaan kulttuuriympäristöselvitys, jonka perusteella arvioidaan alueen suojeluarvot.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,1 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus

1.2 Asemakaavakartta

Selostus koskee 29.10.2018 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella varaudutaan Maaselän alakoulun ja päiväkodin mahdollisiin muutoksiin, samalla selvitetään alueen rakennusten suojelutarpeet sekä kaukolämmön vara- ja huippukeskuksen sijoittuminen jatkossa alueelle. Pieksämäen kaupunki on myynyt 21.4.2017 vanhan hoivakotirakennuksen korttelin 88 alueelta. Nykyinen omistaja muuttaa kiinteistön asuin- ja liikerakennuskäyttöön (AL). Voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikkaa ei saa käyttää asumiseen.

Kaavassa huomioidaan strategisessa osayleiskaavassa osoitetut, aluetta koskevat suunnittelumääräykset.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan laatimiseksi AI-kiinteistöt Oy 21.4.2017 ja Pieksämäen kaupunki 6.2.2018.
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 6.2.2018 § 12 (24.5.2017 § 50).
- 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.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 6.8.2018 – 10.9.2018 (MRL 62 §, MRA 30 §)
- Tekninen lautakunta 6.11.2018 § 119
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 12.11.2018 – 12.12.2018
- Kaupunginhallitus 11.2.2019 § 22
- Kaupunginvaltuusto (MRL 52 §) 11.3.2019 § 5

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu n. 6 km päähän Pieksämäen ydinkeskustasta länteen Naarajärven palvelukeskittymään. Suunnittelualueen länsiosassa Vilhulantie kulkee Vangasjärven ja Ala-Siilin järvien välisen harjanteen korkeimmalla kohdalla. Vilhulantien ja Seunalantien väliin jää paikoitellen melko jyrkkä koillisrinne. Ylärinteeseen Vilhulantien varteen sijoittuu kaupungin palvelupiste Kanttila ja Naarajärven seurakuntakeskus. Rinteen alaosassa sijaitsevat palvelutalo Kerttula, entinen kunnalliskoti, Maaselän koulu, palveluasuntojen rivitalokortteli ja päiväkotit. Luonnontilassa olevia alueita ei kaavahankkeen suunnittelualueella sijaitse.



Kuva 2: Yleiskuva suunnittelualueen eteläosasta



Kuva 3: Yleiskuva suunnittelualueen pohjoisosasta

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alue on kuitenkin rakennettu väljästi ja rakentamattomat alueet ovat nurmetettu ja jäsenneilty pensas- ja puuistutuksin. Suunnittelualueen

pohjoisosassa avautuu avara näkymä länsi-itä suuntaisesti Vilhulantieltä lähiliikuntapaikalle ja nuorisotalolle saakka. Pohjois-eteläsuuntaisilta kevyenliikenteen väyliltä avautuu pitkiä vehreitä näkemiä, kevyenliikenteen väylien varsia on rajattu puuistutuksin. Alueen maisemarakennetta on käsitelty tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa Seunalantien asemakaavamuutosalueen rakennettu kulttuuriympäristö raportissa (FCG 10/2018).



Kuva 4. Suunnittelualueita kuvattu Vilhulantieltä itään. Liikuntapaikkojen takaa näkyvät Maaselän alakoulu ja nuorisotalo. Maisemasta erottuu selkeästi vara- ja huippulämpökeskuksen piippu.



Kuva 5. Pohjois-eteläsuuntaisilta kevyenliikenteen väyliltä avautuu pitkiä näkemiä. Kuvan vasemmassa laidassa näkyy Kanttila.

3.3.2 Pinnanmuodot

Suunnittelualue laskee Vilhuntieltä itään kohti Vangasjärveä. Vilhulantieellä korkeus on n. + 134 m meren pinnan yläpuolella (mpy). Suunnittelualueen alin korkeus + 124 – 125 (mpy) sijaitsee urheilukentän ja Seunalantien välisellä alueella. Lähimmän vesistön Vangasjärven pinta on + 120,8 (mpy).

3.3.3 Maaperä, rakennettavuus

Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia.

3.3.4 Kasvillisuus

Pieksämäki kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja sen osa-alueeseen Savonelan seutu. Ympäristö on rakennettua. Piha-alueet ovat nurmetettuja ja jäsenneilty pensasistutuksin sekä lehtipuilla. Strategisen osayleiskaavatyön yhteydessä ekologisia yhteyksiä ei todettu olevan suunnittelualueella.

3.3.5 Vesistöt

Lähin vesistö on Vangasjärvi, joka sijaitsee n. 250 m päässä suunnittelualueesta. Naarajärven pohjavesialue on 1,7 km länteen 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.

3.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen länsiosassa Vilhulantie kulkee Vangasjärven ja Ala-Siilin järvien välisen harjanteen korkeimmalla kohdalla. Vilhulantien ja Seunalantien väliin jää paikoitellen melko jyrkkä koillisrinne. Ylärinteeseen Vilhulantien varteen sijoittuu kaupungin palvelupiste Kanttila ja Naarajärven seurakuntakeskus. Rinteen alaosassa sijaitsevat palvelutalo Kerttula, entinen kunnalliskoti, Maaselän koulu, palveluasuntojen rivitalokortteli ja päiväkot.

Jyväskylätien varressa on Naarajärven kaupallisia palveluita. Suunnittelualueita ympäröivät eri-ikäiset asuinrakennusten korttelit. Harjun laella on lamellitaloja, alarinteessä rivitaloja. Suunnittelualueen pohjoispuolella on omakotitaloja.

Suunnittelualueita ympäröivät kadut ja kevyenliikenteen väylät ovat asfaltoituja, korttelialueiden välissä kulkevat kevyenliikenteen väylät ovat pääsääntöisesti sorapintaisia. Korttelialueiden pysäköintialueet on toteutettu asfalttipintaisina lukuun ottamatta alakoulun pysäköintialuetta.

Osasta alueen rakennuksista on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (FCG 5/2018), joka on selostuksen liitteenä. Oheisessa taulukossa on listattuna suunnittelualueen rakennuskanta. Kohteen numero viittaa karttaliitteeseen (liite 2).

Kohde kartalla (nro)	Rakennus	Tietoja rakennuksesta	Rakennusvuosi	Kerrosluke	Kerrosneliöt k-m ²
1	Kerttula	vanhusten palvelutalo		II	3491
2	Seurakuntatalo		1968, laajennus 1988	II	1260
3	Hoivakoti	vanha hoitolaitosrakennus, jossa nykyään majoitustiloja	1937	III	994
4	Nuorisotalo	tyhjiillään, ei käyttöä	1897	I ½	
5	Kanttila	ent. Pieksämäen maalaiskunnan kunnantalo, nyk. kaupungin palvelupiste, jossa tekninen toimi ja alakoulun väistötiloja	1988	III	4961
6	Alakoulu	Maaselän alakoulu	1980, laajennus 1988	I	3103
7	Rivitalot 3 kpl	vanhusten asuinrivitalo	1974, 1970, 1968	I	379 + 395 + 503
8	Päiväkoti	Maaselän päiväkoti	1976	I	551
9	Liikerakennus	tyhjiillään oleva liikerakennus	1974	I	495
Yht.					16 132

3.4.1 Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Ramboll, 2015). Selvityksessä on nostettu yhtenä kaupunkiympäristön kohteena Naarajärven julkisten rakennusten keskittymä.

Naarajärven keskustan julkisten rakennusten keskittymä koostuu 80-luvulla rakentuneista monitoimitalosta, koulusta ja seurakuntakeskuksesta. Yhdessä ne ja niiden väliset julkiset puistoalueet muodostavat julkisten rakennusten kokonaisuuden, jonka puitteissa tuotetaan paikallisia kunnallisia palveluita. Samassa palvelurakennusten keskittymässä sijaitsee muitakin julkisia palveluita kuten vanhainkoti. Ne eivät selvityksen mukaan kuitenkaan kaupunkikuvallisesti tai tyylillisesti liity rakennuskokonaisuuteen.

Alkujaan kunnantaloksi rakennettu ja nykyisin monitoimi- ja virastotalona toimiva Kanttila edustaa postmodernia tyyliä. Maaselän koulurakennus sijaitsee Kanttilan rakennuksesta itään. Postmodernin arkkitehtuurin muotokieltä edustavat runsaat pylväät, pyöreät sisäänkäyntikatokset, geometrinen muotokieli, tilajaottelu, väriä, sekä massoitteleva monimuotoisuus. Seurakuntakeskus

sijaitsee Vilhulantien varressa heti Kanttilan pohjoispuolella. Vaaleajulkisivuinen kokonaisuus on massoitteeltaan monitahoinen. Vaikka rakennus on 60-luvun lopulta, se liittyy arkkitehtuuriltaan sulavasti viereisten postmodernin aikakauden rakennusten kokonaisuuteen värityksensä, massoitteensa ja detaljoinnin puolesta.

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty lisäselvitykset Naarajärven keskustan julkisten rakennusten keskittymään kuuluviin kohteisiin seurakuntakeskus, Maaselän (Naarajärven) koulu ja Kanttila. Lisäksi on selvitetty voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu nuorisotalo (ent. kunnalliskoti). Alueen rakennuskantaa koskeva täydennysinventointi on selostuksen liitteenä 3 (Seunalantien asemakaavamuutosalueen rakennettu kulttuuriympäristö, FCG, 10/2018).

Täydennys selvityksessä on arvioitu kohteiden historialliset arvot, rakennushistorialliset arvot sekä ympäristöarvot. Myös säilymisen edellytykset on arvioitu (tekninen kunto ja rakenteet).

Kohde	Inventoinnin suositus
Nuorisotalo eli entinen kunnalliskoti	Kohde suositellaan suojeltavaksi asemakaavassa
Seurakuntakeskus	Kohdetta ei esitetä suojeltavaksi asemakaavassa, mutta sen säilyminen suositellaan mahdollistettavan kaavaratkaisulla
Naarajärven koulu	Kohdetta ei esitetä suojeltavaksi asemakaavassa, mutta koulun laajennusosan säilyminen suositellaan mahdollistettavan kaavaratkaisulla.
Kanttila	Kohde suositellaan suojeltavaksi asemakaavassa
Kotipesä	Kohdetta ei esitetä suojeltavan asemakaavassa

3.5 Yhdyskuntarakenne

3.5.1 Väestö

Suunnittelualueella asuu yhteensä 48 asukasta (4/2018). Alueen väestön keski-ikä on yli 75 vuotta johtuen alueen Kerttulan palvelutalosta ja Seunalantien palveluasunnoista, joissa kaikki suunnittelualueen asukkaat asuvat.

Naarajärven postinumeroalueella on asukkaita n. 2730 (6/2018). Lasten ja nuorten (0-14-vuotiaat) osuus väestöstä on n. 15 % ja vanhusten osuus n. 27 %.

3.5.2 Palvelut

Suunnittelualueelle Vilhulantien varteen sijoittuvat seurakuntatalo, kaupungin palvelupiste Kanttila, jossa on teknisen toimen yksikkö, päivähoitotoimisto, alakoulun väistötiloja sekä lounasravintola. Seunalantien varressa ovat vanhainkoti Kerttula, palveluasuntoja, Maaselän alakoulu sekä päiväkot. Jyväskylätien varressa sijaitsee Naarajärven tori. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat Naarajärven kaupalliset palvelut.

3.5.3 Virkistys

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Naarajärven lähiliikuntapaikka, joka käsittää hiekkapintaisen pallokentän lisäksi pienemmän tekonurmialueen sekä liikuntalaitteita lapsille ja seniori-ikäisille. Talvisin alueella on kiekkokaukalo ja hiihtolatu, joka yhtyy kaupungin muuhun hiihtoreitistöön.

3.5.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kokoojakatujen Seunalantien ja Vilhulantien välissä. Jyväskylätie toimii pääväylänä Naarajärven ja ydinkeskustan väliselle liikenteelle. Vilhulantie on pääväylä Naarajärveltä Vilhulaan. Paikallinen bussilinja kulkee Seunalantien ja Vilhulantien kautta, haja-alueelta tulee myös linja-autovuorot koululle, jotka jatkavat Naarajärven kautta edelleen keskustaan.

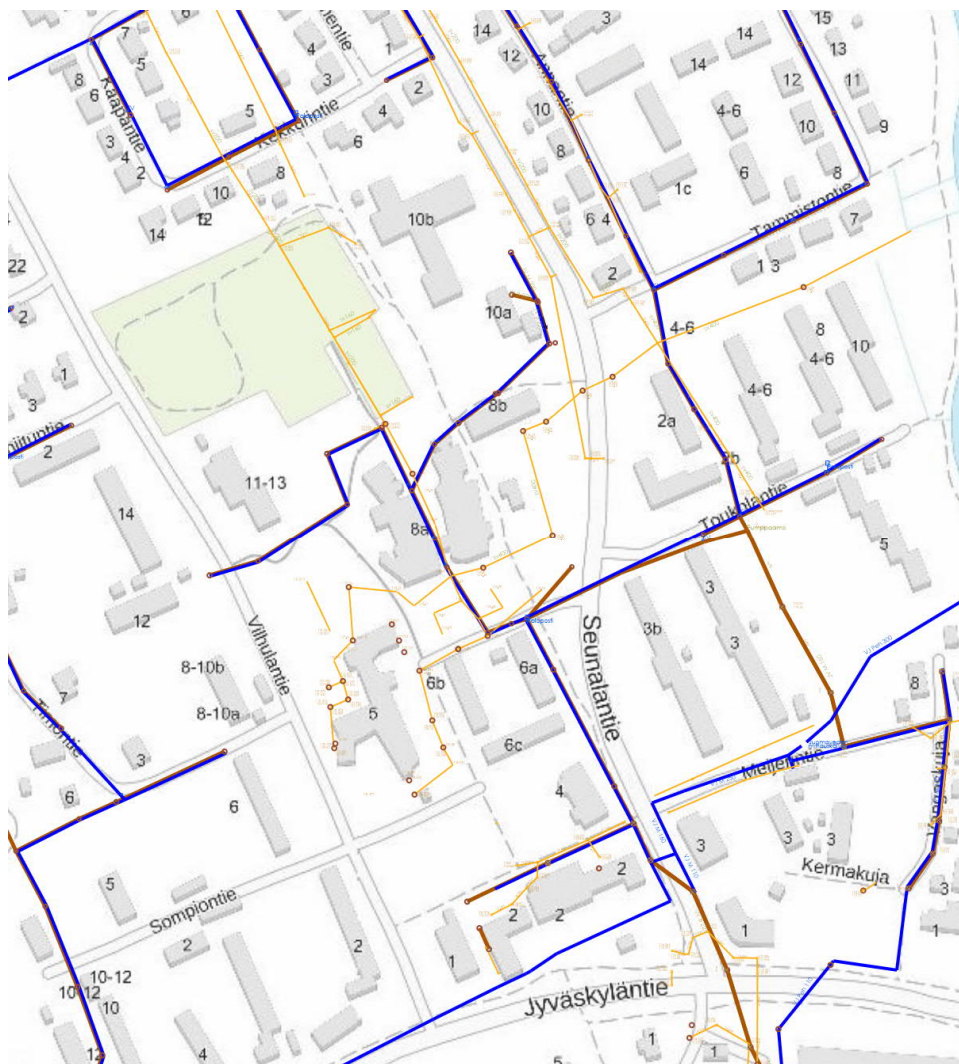
Kevyenliikenteen yhteydet suunnittelualueelle ovat hyvät. Jyväskylätie on määritelty pyöräilyn pääreitiksi keskustaan, Seunalantie toimii Naarajärven aluereittinä.

3.5.5 Muinaisjäännökset

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

3.5.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettu teknisen huollon verkostoa runsaasti. Suunnittelualueella sijaitsee Savon Voima Lämpö Oyj:n kaukolämmön vara- ja huippulämpökeskus. Alueella olevan vesihuollon verkosto on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Suunnittelualueen hule-, vesi- ja jätevesilinjat

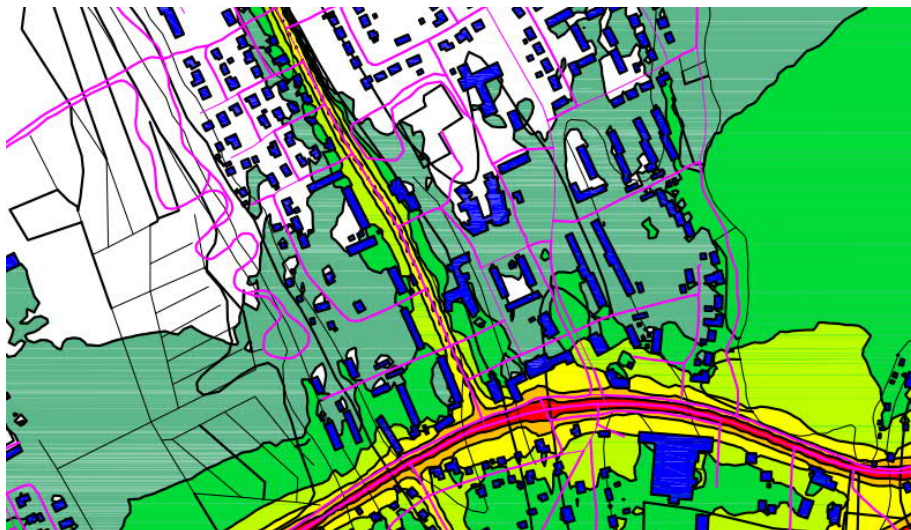
Hulevesistä on ollut ongelmia erityisesti Maaselän koulun ja lähiliikuntapaikan ympäristössä sekä lähiliikuntapaikan pohjoispuolella olevalla asuinalueella. Suunnittelualueen hulevesiselvitys on valmistunut 18.1.2019 ja on selostuksen liitteenä 9.



Kuva 7. SYKE:n alustava hulevesitulvakartta Naarajärven taajamasta.

3.5.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu- tai värinähäiriöitä ei suunnittelualueella ole. Jyväskyläntien varressa olevat liikerakennukset estävät tehokkaasti melun leviämisen pohjoiseen.



Kuva 8: Keskiaäänitasot nykytilanteessa päivällä (2010). Vilhulantien ja Jyväskyläntien liikennemäärillä ei ole merkittäviä meluvaikutuksia suunnittelualueelle.

Vilhulantie 1:ssä on sijainnut polttoaineen jakelupiste. Kohteen maaperän kunnostustarve on selvitetty vuonna 2005 (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen mukaan maaperässä ei ole öljyperäisiä haitta-aineita tai maaperässä olevat pitoisuudet ovat alueen tulevan käytön kannalta merkityksettömiä. Alueella ei ole kunnostustarvetta. Tontilla olevan rakennuksen purkutöiden yhteydessä tulee purkaa maaperään jätetyt polttoainesäiliöt jätelain mukaisesti.

3.6 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki ja Pieksämäen seurakunta.

3.7 Suunnittelutilanne

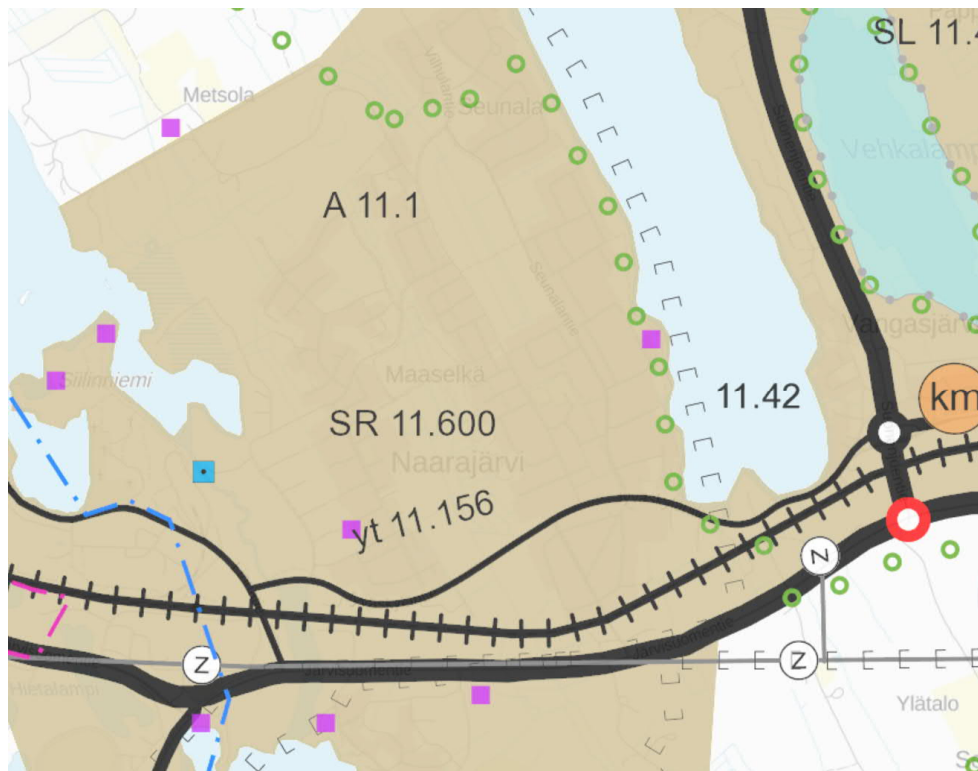
3.7.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon maakuntakaavan 4. lokakuuta 2010.

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

Taajamatoimintojen alue / A 11.1

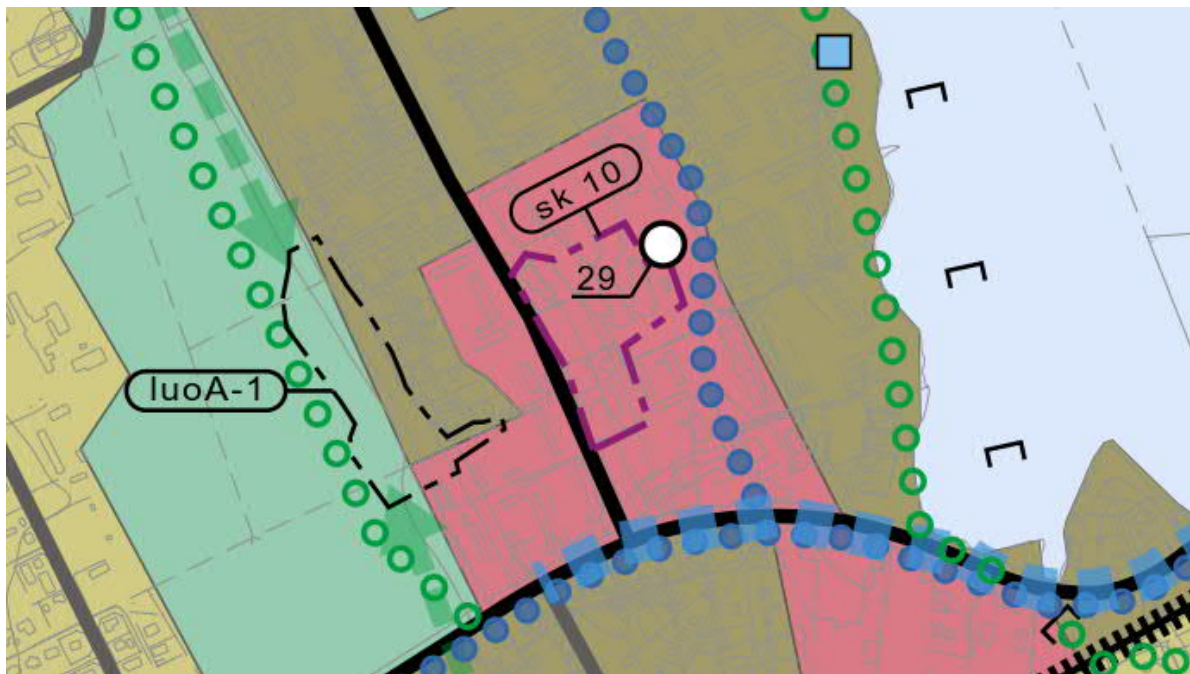


Kuva 9: ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Yleiskaava

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

- **TIIVISTYVÄ KESKUSTA-ALUE:** Toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.
- **RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISTESTI 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.
 - o Naarajärven julkisten rakennusten keskittymä, sk-10
- **RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALLISTESTI 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.
 - o Nuorisotalo, r-29
- **KEHITETTÄVÄ MAISEMAYHTEYS:** Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin.



Kuva 10: ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 16.6.2000 ja 24.6.1991. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä 4.

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

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Kulttuuriperintötietokanta / Etelä-Savon maakuntaliitto
- Kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Savon Kulttuuriperinnön 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 tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys, FCG, 26.11.2010

Maaperä

- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden perusselvitysraportti, Maaperän kunnostusohjelma Soili, työ nro 108981 (24.1.2005 Ramboll Finland Oy)

Luonto ja eläimistö

- GTK maaperäkartta
- SYKE alustava hulevesitulvakartta

Laadittavat selvitykset

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

- Seunalantien asemakaavamuutosalueen rakennettu kulttuuriympäristö (10/2018 FCG)
- Hulevesiselvitys, valmistuu marraskuussa 2018 (Pöyry Finland Oy)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maaselän alakoulussa on mittavia sisäilmaongelmia. Pieksämäen kaupungilla on selvitettävänä uuden alakouluun ja päiväkodin rakentaminen. Uusi kouluhanke tulisi sijoittumaan nykyisen alakoulun paikalle. Kaavatyön yhteydessä selvitetään alueen rakennusten suojelutarpeet sekä kaukolämmön vara- ja huippukeskuksen sijoittuminen jatkossa alueelle. Vara- ja huippulämpökeskuksen maanvuokrasopimus on päättymässä 2030. Pieksämäen kaupunki on myynyt 21.4.2017 vanhan hoivakotirakennuksen korttelin 88 alueelta. Nykyinen omistaja muuttaa kiinteistön asuin- ja liikerakennuskäyttöön (AL). Voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikkaa ei saa käyttää asumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 6.2.2018 § 12 asemakaavan muuttamisesta Seunalantien ympäristössä.

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 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 5.

Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana ennakkolausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisahoilta.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alustavat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on kehittää Naarajärven palvelukeskuksen aluetta. Keskeisimpiä tavoitteita on mahdollistaa uuden alakoulun ja päiväkodin rakentaminen suunnittelualueelle, ratkaista vara- ja huippulämpökeskuksen sijoittuminen jatkossa alueelle sekä monipuolistaa korttelialueiden käyttömahdollisuuksia. Kaavatyön yhteydessä ratkaistaan rakennusperintöön liittyvien arvojen säilyminen sekä uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavatyön laadullisina tavoitteina on turvata alueen elinympäristön viihtyisyys, terveellisyys ja turvallinen ympäristö.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätös 14.12.2017 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.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- 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.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten alustavat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 1. – 29.6.2018 välisen ajan. Koska kaavaluonnos valmistuu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon päättymistä, käsitellään saapuneet kehittämis ehdotukset ja kommentit kaavaehdotusvaiheessa.

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

Kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1. – 29.6.2018 ja kaavaluonnos 6.8. – 8.9.2018 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin lausuntoja 3 kpl ja mielipiteitä 4 kpl. Kaavaluonnoksesta lausuntoja jätettiin 5 kpl ja mielipiteitä 2 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet näihin on koottu liitteenä 7 olevaan vastineraporttiin.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan ehdotus mahdollistaa uuden alakoulun/päiväkodin rakentamisen nykyisen alakoulun paikalle. Kanttila on osoitettu kaavaratkaisussa suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-16 ja sisäpihan rakenteet s-5 merkinnällä. Nuorisotalo (kunnalliskoti) on osoitettu merkinnällä sr-1. Palvelutalo- ja asuinkäytössä olevien rakennusten korttelialueiden käyttötarkoituksia on laajennettu ja korttelikohtaisia pysäköintialueita on osoitettu aiempaa enemmän. Vara- ja huippulämpökeskuksen rakennuspaikka on osoitettu 31.12.2030 saakka, jonka jälkeen alue tulee vapauttaa pysäköintikäyttöön.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0,23$.

Autopaikkojen lukumäärän mitoitus

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava:

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

1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa ja

1 ap/150 k-m² yleisten rakennusten tilaa kohden.

5.1.2 Aluevaraukset, Korttelialueet

Kortteli 88

Kerttulan ja Kotipesän alueet on osoitettu asuin-, liike- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Kerttulan tontilla rakennustehokkuus on 0.50 ja rakennukset on mahdollista rakentaa II-kerroksisiksi. Kotipesän tontilla rakennustehokkuus on 0.40 ja rakennukset on mahdollista rakentaa III-kerroksisiksi. Korttelin länsiosaan on osoitettu autopaikkojen alue kortteleiden 88, 91 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöön. Kortteli rajautuu lännestä kevyenliikenteen väylään ja eteläpuolella katualueeseen.

Kortteli 89

Osa korttelia on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja (Y-3). Korttelissa sijaitsee Kanttila, joka on osoitettu suojelumerkinnällä sr-16. Rakennusoikeus on 6000 kem² ja kerrosluku III. Korttelin osan pohjoisosaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Vilhulantieltä itään päin. Seurakuntatalon alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), korttelin osan rakennustehokkuus on 0,30 ja kerrosluku II.

Kortteli 91

Korttelin pohjoisosassa sijaitseva koulun alue on osoitettu merkinnällä YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), rakennustehokkuus on 0,40 ja rakennusten kerrosluku III. Korttelin osan poikki kulkee johtorasitealue. Eteläosa korttelista on asuin-, liike- ja palveluasumisrakennusten korttelialuetta (ALP-3), rakennustehokkuus 0,30 ja kerrosluku I. Korttelin osan poikki on osoitettu kevyenliikenteen ohjeellinen yhteys (huoltoajo sallittu). Nuorisotalon (kunnalliskoti) ympäristö on merkitty asuin-, liike- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Rakennus on osoitettu merkinnällä sr-1, rakennusoikeus on 800 kem² ja kerrosluku I. Korttelin itäosassa on LPA-aluetta, jolle on mahdollista sijoittaa korttelin 91 autopaikkoja. LPA-alueella sijaitseva vara- ja huippulämpökeskus tulee poistaa alueelta 31.12.2030 mennessä. Korttelin poikki on osoitettu johtorasitealue. Korttelin laidoilla kulkee kevyenliikenteen väylät.

Kortteli 96

Korttelin osat on merkitty LPA-alueiksi korttelin 91 ja 96 käyttöön. Korttelialueen keskelle jää torialue, jolle on mahdollistettu ajo Seunalantien kautta.

Kortteli 97

Kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP), rakennustehokkuus 0,30 ja kerrosluku II.

Kaavaehdotuksen mitoitus:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala / m ²	Rakennusoikeus / kem ²
ALP	28 864	10 815
Y-3	14 288	6000
YO	13 112	5245
YK	5660	1698
VU	19 893	0
LPA	10 572	0
Katu	8501	0
Tori	536	0

5.1.3 Suojelumerkinnot

sr-16 Suojelumerkinnot on osoitettu Kanttila-rakennus.

Määräys: ”Suojeltava rakennus. 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. Rakennukseen kytkeytyvän uudisrakennuksen massoittelemisen tulee olla monipuolinen sekä sisältää postmodernismille tyypillisiä yksityiskohtia.”

sr-1 Suojelumerkinnot on osoitettu nuorisotalo (kunnalliskoti).

Määräys: ” Suojeltava rakennus. 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.”

s-5 Suojelumerkinnot on osoitettu Kanttilan etupiha.

Määräys: ”Suojeltava alueen osa. Piha-alueen kulttuurihistorialliset / rakennustaiteelliset / kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

5.1.4 Muut

Rakennusten massoittelemisen ja sijoittelu tulee suunnitella siten, että alueelle tyypillisiä avoimia näkymiä säilyy. Uudisrakennukset tulee pyrkiä suunnittelemaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti nykyiseen koordinaatistoon sovitettuina, arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisista sekä väreiltään ja muotokieleltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sopivia, joissa on harja- tai pulpettikatto räystäillä. Rakennusmateriaalien valinnassa suositaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja.

Sr-1 ja sr-16 kohteilla museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen muuttamista tai rakennuslupaa koskevaa hakemusta.

Ilmastointikonehuoneet tulee integroida rakennuksiin. Aurinkopaneelien ja –keräimien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on

integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) lattian / sokkelin yläpinnan rakentamiskorkeuden on oltava vähintään 127.2 m mpy (N2000).

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

LPA-alueita 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 viivyttää 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.

5.1.5 Tonttijako

Kaava-alue kuuluu ohjeellisen tonttijaon alueeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentamisen toteuttaminen ympäröivän rakennetun ympäristön huomioivalla tavalla. Yleismääräyksiin sisältyy kaupunkiympäristön laatua ja turvallisuutta koskevia määräyksiä, joiden mukainen toteutus tukee ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Kaava-alueen rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä. 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.

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 maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maisemaan

Kaava-alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Asemakaavan yhteydessä on selvitetty suunnittelualueen maiseman ominaispiirteitä ja arvoja.

Uudisrakentaminen on sijoitettu maiseman arvot huomioiden. Uudisrakentamista ei ole osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan, josta avautuu avara näkymä länsi-itä suuntaisesti Vilhulantieltä lähiliikuntapaikalle ja entiselle kunnalliskodille saakka. Kaavaratkaisu ei muuta katuverkon ja kevyenliikenteen reitistön jäsentelyä alueella ja avointen tilojen suhde rakennettuihin alueisiin säilyy pääasiassa ennallaan. Kaavaratkaisussa osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut eivät salli nykyistä korkeampien rakennusten rakentamista alueelle ja Kanttila hahmottuu jatkossakin kaava-alueen merkittävämpänä rakennuksena. Kaavan vaikutukset maisemaan jäävät näiltä osin vähäisiksi.

Kaavaratkaisussa pysäköintiä varten osoitetut alueet on jäsenelty kaava-alueen reunoille, osin myös nykyisin rakennettuihin korttelin osiin. Tämä voi vaikuttaa kaava-aluetta ympäröivien katujen ja teiden näkyviin. Autopaikkojen korttelialueita ohjeistetaan kaavan yleismääräyksissä elävöittämään valaistuksella, viherrakentamisella tai vastaavin keinoin. Tämä jäsentää katunäkymiä.

Rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi yhtään kohdetta tai aluetta kaava-alueelta. Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan yhteydessä laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Ramboll, 2015). Selvityksessä on nostettu yhtenä kaupunkiympäristön kohteena Naarajärven julkisten rakennusten keskittymä, joka koostuu pääosin 1980-luvulla rakennetuista Kanttilasta, koulusta ja seurakuntakeskuksesta.

Asemakaava-alueesta on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (FCG 10/2018), jossa on tarkasteltu kaava-alueen rakennetun ympäristön kehittymistä sekä inventoitu asemakaavan vaatimalla tarkkuudella Kanttila, Maaselän (Naarajärven) koulu, seurakuntakeskus sekä Kotipesänä tunnettu rakennus, joka on kunnalliskodin entinen mielisairaalaosasto. Lisäksi on selvitetty voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu nuorisotalo eli entinen kunnalliskoti. Kaavaratkaisu huomio selvityksessä annetut suositukset.

Paikallisesti rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden rakennusten (Kanttilan ja entisen kunnalliskodin) säilyminen turvataan kaavaratkaisussa suojelun osoittavilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu huomioi myös Kanttilan edustalla olevan aukiomaisen piha-alueen suojelumerkinnällä. Entisen kunnalliskodin eteläpuolelle ei ole osoitettu uudis- tai täydennysrakentamista, joka estäisi kunnalliskodin näkymisen Seunalantien päätteenä. Entisen kunnalliskodin alue on merkitty kaavassa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Määräys mahdollistaa monipuolisten toimintojen sijoittamisen rakennukseen, mikä edesauttaa uuden käyttötarkoituksen löytymistä nyt tyhjillään olevaan rakennukseen. Käytössä olevien rakennusten säilymisedellytykset ovat paremmat kuin käyttämättömien rakennusten.

Maaselän koulun alue on osoitettu nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Merkintä mahdollistaa alueen kehittämisen

opetustoimintaa palvelevana alueena. Tämä ylläpitää alueen luonnetta julkisten palvelujen keskittymänä, vaikka rakennuskanta uudistuisi. Kaavaan merkitty rakennusala kattaa nykyisen koulurakennuksen uudisosan, mikä mahdollistaa rakennusosan hyödyntämisen uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan ohjaa säilyttämään rakennusta tai sen osia. Rakennusala ei ole osoitettu tontin eteläosaan, mikä mahdollistaa tontin eteläosan kehittämisen koulun ja Kanttilan välisenä aukiona alkuperäisen yleissuunnitelman mukaisesti.

Seurakuntakeskus on osoitettu nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YK). Merkintä mahdollistaa nykyisen seurakuntakeskuksen säilyttämisen ja kehittämisen. Tämä ylläpitää alueen luonnetta julkisten palvelujen keskittymänä.

Asemakaavalla on pääasiassa positiivinen vaikutus suunnittelualueen rakennusperinnön suojelun kannalta. Kaava-alue on kehittynyt 1800-luvun lopulta alkaen nykyisenlaiseksi julkisten palveluiden ja rakennusten keskittymäksi. Asemakaava huomioi suojelumerkinnöin rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaimmat rakennukset. Asemakaava mahdollistaa myös uuden rakennetun kerroksen toteutumisen osaksi eri aikakausina rakentunutta entuudestaanakin kerroksellista kokonaisuutta. Tämä mahdollistaa nykyisten toimintojen kehittämisen ja jatkumisen sekä ylläpitää alueen luonnetta julkisten rakennusten ja palveluiden keskittymänä. Asemakaavan yleismääräyksissä ohjataan rakennusten massoittelua ja sijoittelua tukeutumaan nykyiseen rakenteeseen, mikä ylläpitää alueen nykyistä luonnetta.

5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan toteutuessa Naarajärven palvelukeskittymään saadaan uusia koulu- ja oppilaitostiloja, joiden myötä tiloja käyttävien olosuhteet paranevat merkittävästi. Uusi koulu lisää Naarajärven asuinalueen vetovoimaisuutta asuinpaikkana. Suunnittelualueella sijaitsevalle urheilu- ja virkistysalueelle on mahdollista tuoda lisää toimintoja rakentamattomille alueille ja siten monipuolistaa alueen liikuntapalveluja. Osassa korttelialueita on käyttötarkoituksia monipuolistettu liike- ja toimistorakentamisesta myös asumiseen ja palveluasumiseen. ALP-merkinnällä osoitetut korttelinosat mahdollistavat uusien asuntojen rakentamisen palvelujen välittömään läheisyyteen. Myös Kanttila-rakennuksen käyttötarkoitusta on monipuolistettu kaavaratkaisulla, jatkossa rakennukseen voidaan sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja.

Kaavassa on ohjattu suojelumääräyksillä ja yleismääräyksillä alueen rakentamista. Ohjaavilla merkinnöillä pyritään turvaamaan kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän ympäristön muodostuminen Naarajärven taajamaan, jossa huomioidaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maisemalliset arvot. Rakentamisessa edellytetään kestävien materiaalien suosimista rakennusmateriaaleja valittaessa. Kaavamääräyksissä esitettyjen vaatimusten voidaan toteutuessaan arvioida vaikuttavan positiivisesti kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukkaiden ja toimijoiden ympäristön laatuun.

Suunnittelualueen pysäköintijärjestelyt muuttuvat osittain. Autoilevat kokevat muutoksen todennäköisesti ympäristön palvelutasoa parantavana tekijänä, mutta autottomat alueen käyttäjät puolestaan heikentävänä tekijänä.

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

Alueen uusi rakentaminen saattaa muuttaa ennestään pinnoittamatonta aluetta rakentamisen ja mahdollisen piha-alueiden pinnoittamisen vuoksi nykyistä suuremmalta osin vettä

läpäisemättömäksi. Hulevesien hallintaan tulee tästä syystä kiinnittää tarkemmassa suunnittelussa huomiota. Hulevesien viivytystä ja hallittua johtamista hulevesiverkostoon on ohjattu kaavamääräyksellä. Korttelissa 91 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella on lattian / sokkelin yläpinnan rakentamiskorkeuden oltava vähintään 127,2 m mpy (N2000). Tällä määräyksellä halutaan ohjata rakentaminen riittävään korkeusasemaan, jotta uudisrakentamisessa välttyttäisiin hulevesiongelmilta.

Hulevesiselvityksen mukaan valuma-alueelta 2 (Vilhulantien alkupää) muodostuvat hulevedet purkautuvat yhden purkupisteen kautta Seunalantien ali valuma-alueelle 6 (Meijerintien alue). Mikäli kaava-alueelle rakennetaan kaavassa osoitetut pysäköintialueet, kasvaa hulevesien määrä n. 50 %. Rakentamisen vaikutuksen kompensoimiseksi olisi suositeltavaa käyttää pysäköintialueilla täysin läpäisemättömän asfalttipäällysteen sijaan puoliläpäiseviä pintoja ja/tai hulevesiä viivyttäviä ja imeyttäviä ratkaisuja. Lisäksi purkupisteen ja sen jälkeisen verkoston ja avo-ojien nykyinen kapasiteetti ei riitä kasvavien hulevesivirtaamien johtamiseen. Pelkän kapasiteetin lisäyksen sijaan kannattaa tarkastella mahdollisuuksia johtaa hulevedet alueelta vaihtoehtoista reittiä.

Alueen käyttäjämäärissä ei odoteta tulevan merkittäviä muutoksia. Tarkastelualueen vaikutukset liikenteen ja energiankulutuksen kautta välillisesti ilmaan ja ilmastoon odotetaan pysyvän likimäärin nykyisellään tai uuden rakennuskannan myötä jopa aiempaa pienempi.

5.3.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Uudet rakennushankkeet tuovat rakentamisen aikaisia työpaikkoja, mutta kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää pysyviä työpaikkoja alueella mutta edesauttaa nykyisten työpaikkojen säilymistä alueella. Korttelialueiden monipuolisemmat käyttömahdollisuudet antavat mahdollisuuden kehittää alueen elinkeinoelämää. Kaupallisen toiminnan kehittäminen on mahdollistettu useammassa korttelissa suunnittelualueella. Pääosassa kaava-alueen kehittämisessä ovat kuitenkin julkiset palvelut. Toimitila- tai yrityspotentialinäkökulmasta vaikutukset kaupungin elinkeinoelämään ja sen kilpailun kehittämiseen jäävät todennäköisesti melko vähäisiksi.

Yhdyskuntatalouteen alueen rakentaminen tuo investointi- ja ylläpitokustannuksia.

Uudisrakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään muutoksia alueen kevyenliikenteenväyliin sekä vesi- viemäri- ja hulevesiverkostoon. Kanttilan virastorakennuksen ja nuorisotalon suojelumääräykset eivät aiheuta normaaleja kunnostus- ja ylläpitotoimenpiteitä suurempia kustannuksia. Kanttila on ollut koerakennuskohde, jonka rakenneratkaisut vaativat kuitenkin tavanomaista enemmän huoltoa ja peruskorjausta.

5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue on kokonaisuudessaan ennestään rakentuneessa yhdyskuntarakenteessa, joka kaavan toteutuessa hieman tiivistyy ja täydentyy. Alueen uuden rakennuskannan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä muutoksia alueen katuverkkoon tai muiden kulkuyhteyksien täydentämistä. Uudisrakentamisen toteutuminen johtaa korttelialueille varattujen pysäköintialueiden (LPA) rakentamiseen.

Nykyinen kevyenliikenteen verkosto on muodostunut käyttäjien tarpeita vastaavaksi eikä siihen ole tulossa suuria muutostarpeita. Kevyenliikenteen yhteydet on todettu käytännössä turvallisiksi. Opetustoimintaa palvelemaan korttelin osaan kevytliikenne pyritään ohjaamaan kaava-alueen keskiosan kautta, jossa autoliikennettä ei juuri ole. Nykyiset ja tulevat pysäköintialueet on sijoitettu korttelialueiden laidoille, katualueiden läheisyyteen. Autopaikkojen sijoittelulla on saatu rauhoitettua

suunnittelualueen ydinalue jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Erillisiä määräyksiä pyöräpysäköinnin järjestelyistä ei ole kaavaratkaisussa osoitettu vaan ne tulee ratkaista rakennushankkeiden yhteydessä.

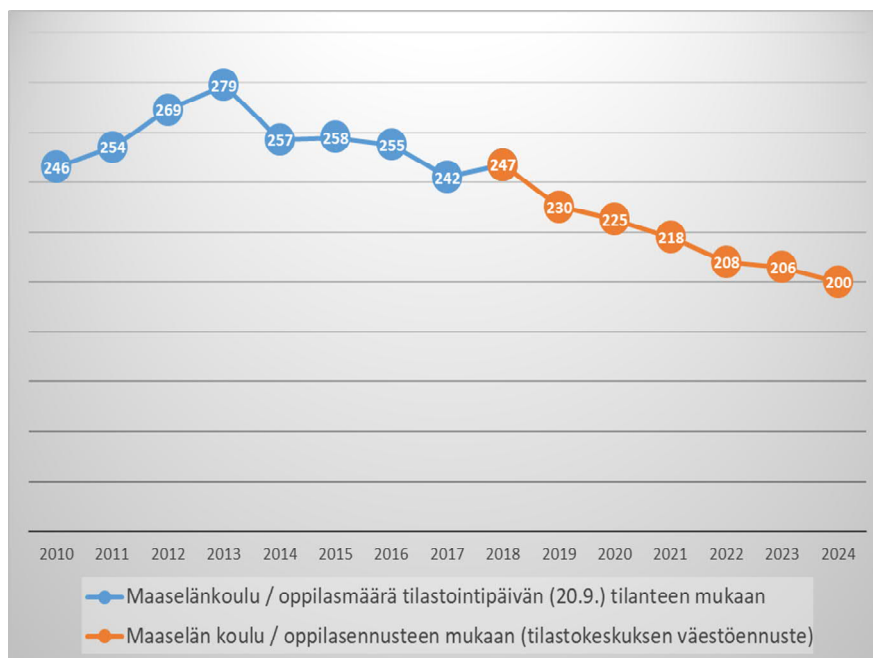
Alueen keskeisestä sijainnista ja hyvästä saavutettavuudesta huolimatta alueelle liikennöidään paljon henkilöautoilla. Tämä aiheuttaa kaava-alueelle pysäköintipaikkojen lisäämistarpeen. Liikenne painottuu aamun ja iltapäivän hetkiin opiskelu-/ työpäivän alkaessa ja päättyessä sekä erilaisten tapahtumien yhteydessä. Näinä hetkinä voi kokoomakaduille olla hetkellisiä ruuhkia. Katuverkon toimivuuteen tai mitoitustarpeisiin alueen liikennemäärillä ei kokonaisuudessaan kuitenkaan ole vaikutusta. Koululaisten ja päiväkotilasten saattoliikenne sekä koulukuljetusten pysähtymispaikat ovat suunnitteilla Seunalantien varteen osoitetulle LPA-alueelle. Alueelle saadaan toteutettua turvallinen ja esteetön jättöalue. Jättöpaikalle liikennöinti saadaan toteutettua lähtökohtaisesti nykyisistä liittymistä, joten muutokset Seunalantien liikennejärjestelyihin jäävät vähäisiksi. Liikennemäärissä ei ole odotettavissa suuria muutoksia, sillä alueella toimii nykyiselläänkin alakoulu, päiväkotia, vanhustentalo, seurakuntakeskus ja kaupungin virasto. Koulun oppilasennusteen mukaan oppilasmäärät ovat lähivuosina vähenemässä. Kaava mahdollistaa Kanttilan virastotalon käytön myös toimisto- ja liikerakennuskäytössä. Tällä muutoksella ei odoteta olevan kuitenkaan vaikutuksia alueelle suuntautuviin liikennemääriin.

Uuden koulun rakentaminen aiheuttaa muutoksia alueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoon. Johtolinjat kulkevat nykyisin korttelin 91 keskellä. Rakentamisen myötä linjat tulee siirrettäväksi rakennusalueiden ulkopuolelle. Muutoksista aiheutuu yhdyskuntataloudellisia kustannusvaikutuksia.

Uusien rakennusten lämmitys ja muu energiankulutus lisää alueen energiankulutusta, mutta uusien rakennusten voidaan olettaa toteutuvan ns. lähes-nollaenergiatason rakennuksina. Alueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uusiutuvan energian tuotantolaitteiden, kuten aurinkokeräimien ja geoenergiaratkaisujen sijoittamisen rakennuksiin.

5.3.6 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueen toteutumisella saattaa olla positiivinen vaikutus Naarajärven alueen vetovoimaisuuteen. Alueen julkisten lähipalvelujen tason paraneminen voi siten lisätä Naarajärven mielenkiintoa asuinpaikkana. Nykyisellä kehityksellä Pieksämäen väestömäärä on kuitenkin kokonaisuutena voimakkaasti vähenevä. Saman suuntainen kehitys on myös nähtävissä Maaselän koulun oppilasmäärissä.



Maaselän koulun oppilasmäärän kehitys ja ennuste

5.4 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

6 KAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta on laadittu havainnekuvia. Havainnekuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä 8.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden koulun suunnittelu on käynnistetty kaavan vireillä ollessa. Rakentaminen käynnistyy vuonna 2019. Muilta osin kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan mm. kulttuuriarvojen säilymistä. Seuranta jatketaan alueen käyttöönoton jälkeen mm. liikenneturvallisuuden toteutumisen suhteen. Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Pieksämäen kaupunki

Selostus 29.10.2018 / tark. 21.1.2019

Pieksämäen kaupunki



Pekka Häkkinen
Kaavoituspäällikkö