

OPINNÄYTETYÖ

HEIDI VALKEALAAKSO 2011

**ASEMAKAAVAMUUTOS
KULTTUURIHISTORIALLISTE
ARVOKKAALLA ALUEELLA**



**Rovaniemen
ammattikorkeakoulu**
University of Applied Sciences
LUC

MAANMITTAUSTEKNIikka



ROVANIEMEN AMMATTIKORKEAKOULU

TEKNIikka JA LIIKENNE

Maanmittaustekniikka

Opinnäytetyö

**ASEMAKAAVAMUUTOS
KULTTUURIHISTORIALLISTEStI ARVOKKAALLA
ALUEELLA**

Heidi Valkealaakso

2011

Toimeksiantaja Anssi Tarkiainen, Pieksämäen kaupunki

Ohjaaja Veijo Lievonen

Hyväksytty _____ 2011 _____



Rovaniemen
ammattikorkeakoulu
University of Applied Sciences
LUC

Tekniikka ja liikenne Opinnäytetyön
Maanmittaustekniikan tiivistelmä
koulutusohjelma

Tekijä	Heidi Valkealaakso	Vuosi	2011
Toimeksiantaja Työn nimi	Pieksämäen kaupunki Asemakaavamuutos kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella		
Sivu- ja liitemäärä	36 + 7		

Tämä opinnäytetyö on tehty Pieksämäen kaupungin teknisen toimen vastuualueen maankäytön suunnittelun tulosityksikön toimeksiannosta. Opinnäytetyön tavoitteena oli tehdä asemakaavamuutos kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Erityishuomiota tuli kiinnittää, miten rakennushistoriallisesti arvokas rakennus voidaan suojella maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Lisähaastetta asemakaavamuutoksen suunnitteluun toi suunnittelualueen rajautuminen kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään kohteeseen. Lisäksi opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää miten arvokkaita rakennuksia sekä alueita voidaan suojella lain mukaisesti.

Opinnäytetyössä on pohdittu kaavaprosessia valtakunnallisella tasolla sekä erityisesti Pieksämäen osalta. Lisäksi työssä on pohdittu Pieksämäen kaupungin historiaa, nykytilannetta ja tulevaisuutta sekä miten nämä kaikki vaikuttavat Pieksämäen kulloiseenkin tilanteeseen kaavoittaa alueitaan.

Tämän opinnäytetyön yhteydessä tehty asemakaavamuutos luonnosvaiheeseen asti on osa virallista kaavahanketta, joka on tullut vireille 9.2.2011 Pieksämäen kaupungin teknisen toimen aloitteesta.

Avainsanat: asemakaava, asemakaavan muutos, rakennussuojelu

Author	Heidi Valkealaakso	Year	2011
Commissioned by	Town of Pieksämäki		
Subject of thesis	Town Plan for a Culturally and Historically Valuable Area		
Number of pages	36 + 7		

This thesis was commissioned by the unit responsible for land use planning business in the town of Pieksämäki. The aim of thesis was to make a town plan for the area which is culturally and historically valuable. It was especially concentrated on how to preserve a building that is historically valuable. An additional challenge for the change in the town plan was caused by the fact that the area was bounded by a nationally and culturally significant place whose landscape was to be protected. In addition, the aim of the thesis was to study how valuable buildings and areas can be protected according to the law.

In the town of Pieksämäki whole process of town planning at the national level and especially were discussed. The history, the present situation and the future of the town of Pieksämäki and how they have influenced on planning in Pieksämäki were also considered.

The proposed amendment of the town plan was made as a part of the official planning project which was commenced by the town of Pieksämäki in February 2011.

Key words: town planning, conservation of buildings

1	JOHDANTO	1
2	KAAVAPROSESSI	3
2.1	KAAVOITUKSEN HISTORIA	3
2.2	KAAVATASOJEN VÄLISET SUHTEET	3
2.3	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	4
2.4	MAAKUNTAKAAVA.....	4
2.5	YLEISKAAVA	5
2.6	ASEMAKAAVA	6
2.7	TONTTIJAKO	7
2.7.1	<i>Yleistä</i>	7
2.7.2	<i>Tonttijakon oikeusvaikutukset</i>	7
3	PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI	9
3.1	HISTORIA.....	9
3.2	NYKYTILANNE.....	9
3.3	TULEVAISUUS.....	11
3.4	PIEKSÄMÄEN STRATEGIA 2010–2020.....	12
4	KAAVASUOJELU	14
4.1	SUOJELTAVAN RAKENNUKSEN MÄÄRITTELY	14
4.2	SUOJELU MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAAN.....	14
4.3	KIRKKOLAKI	15
4.4	LAKI ORTODOKSISESTA KIRKOSTA.....	15
4.5	LAKI RAKENNUSPERINNÖN SUOJELEMISESTA.....	15
4.6	RAKENNUSTEN SUOJELU RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA	16
4.7	RAKENNUSSUOJELUASETUS VALTION OMISTAMIEN RAKENNUSTEN SUOJELUSTA.....	17
4.8	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	17
4.9	RAKENNUSHISTORIALLINEN ARVO KAAVOITUKSESSA.....	17
4.10	HERTTUAN TALO	18
4.10.1	<i>Historia</i>	18
4.10.2	<i>Kohteen inventointi</i>	19
4.10.3	<i>Nykyinen kaavatilanne</i>	19
4.10.4	<i>Kaavasuojelun vaikutukset</i>	20
5	KONTIOPUISTON LÄNSIOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS	21
5.1	KAAVAPROSESSI PIEKSÄMÄEN KAUPUNGISSA	21
5.2	KONTIOPUISTON OMAKOTIALUE.....	22
5.3	ASEMAKAAVAMUUTOS	24
5.3.1	<i>Voimassa oleva maakuntakaava</i>	24
5.3.2	<i>Voimassa oleva yleiskaava</i>	24
5.3.3	<i>Voimassa oleva asemakaava</i>	25
5.3.4	<i>Suunnittelutehtävä</i>	26
5.3.5	<i>Asemakaavamuutoksen kuvaus</i>	27
5.3.6	<i>Asemakaavamuutoksen vaikutukset</i>	28
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	30
	LÄHTEET	32
	LIITTEET	36

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on tehty Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tulosityksikön toimeksiannosta. Aiheen valintaan vaikutti ratkaisevasti oma kiinnostukseni kaavoitukseen sekä halu kehittyä ymmärtämään kaavaprosessia entistä paremmin. Lisäksi oma tavoitteeni suuntautua kaavoittajaksi valmistumiseni jälkeen vaikutti opinnäytetyöni aihevalintaan. Olen aina ollut kiinnostunut kartoista sekä ympäröivästä elinympäristöstäni. Erityisesti rakennukset sekä niihin liittyvä historia ovat aina kiinnostaneet minua. Siitäkin syystä olin hyvin iloinen, kun Pieksämäen kaupungilla oli tarjota minulle opinnäytetyöaihetta asemakaavamuutoksesta, johon kiinteästi liittyi rakennushistoriallisesti arvokas kohde.

Työn tavoitteena oli tehdä asemakaavamuutos kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella, joka sijaitsee Pieksämäen kaupungissa. Asemakaavamuutoksessa tuli kiinnittää erityishuomiota, miten rakennushistoriallisesti arvokas rakennus voidaan suojella maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Lisäksi asemakaavamuutoksessa huomioitiin suunnittelualueen rajautuminen kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään kohteeseen (maakuntakaavassa maV 11.557 Kontiupuiston omakotialue). Kyseinen kohde kuuluu myös museoviraston inventointiin RKY 2009.

Opinnäytetyön alkuosassa käsitellään yleisesti kaavaprosessia jokainen kaavataso erikseen huomioiden. Tämän jälkeen selostetaan Pieksämäen kaupungin historiaa, nykytilaa sekä tulevaisuutta, jotka vaikuttavat Pieksämäen kaupungin kaavoitukseen nykyään sekä myös tulevaisuudessa. Kappaleessa 4 käsitellään kaavasuojelua mm. maankäyttö- ja rakennuslain osalta sekä perehdytään tarkemmin ns. Herttuan taloon. Kappaleessa 5 selostetaan tarkemmin suunnittelualueen asemakaavamuutoksesta ja selostetaan sen vaikutuksista. Opinnäytetyön lopuksi pohditaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua kaavoituksessa sekä asemakaavamuutoksen vaikutuksia.

Työn toimeksiantajana on toiminut Anssi Tarkiainen Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tulosityksiköstä. Anssi Tarkiainen on myös toiminut työn ohjaajana Pieksämäen kaupungin osalta.

Opinnäytetyön valvojana on toiminut DI Veijo Lievonen ja kielen valvojana FM Arja Issakainen Rovaniemen ammattikorkeakoulusta.

2 KAAVAPROSESSI

2.1 Kaavoituksen historia

Suomen ensimmäinen kaavoitusta ja rakentamista koskeva asemakaavalaki tuli voimaan 1.1.1932 (145/1932). Siihen liittyi asetuksen luontoinen rakennussääntö (RS). Vahvistetun asemakaavan mukaan oli järjestettävä ja rakennettava kaupunkia. Asemakaavaa oli vahvistettava sitä mukaa kuin kaupunki kehittyi. (Littow 2006, 22–24.)

2.2 Kaavatasojen väliset suhteet

Kaavajärjestelmä on kolmitasoinen siten, että yleispiirteinen kaava ohjaa aina tarkemman kaavan laatimista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suoraan tai välillisesti kaavatasoja. Suoraan nämä tavoitteet vaikuttavat maakuntakaavan laadintaan. Maakuntakaava on yleispiirteisempi kaava, jota seuraa yleiskaava. Kaikkein tarkin kaava on asemakaava, jonka suunnittelua ohjaa yleiskaava. Tämän suunnittelujärjestelmän periaatteena on se, että yleispiirteisempi kaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yksityiskohtaisempia kaavoja. (Espoon kaupunki 2011.)



Kuvio 1. Kaavatasojen välinen suhde toisiinsa (Ympäristöministeriö 2006, 12–19).

2.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

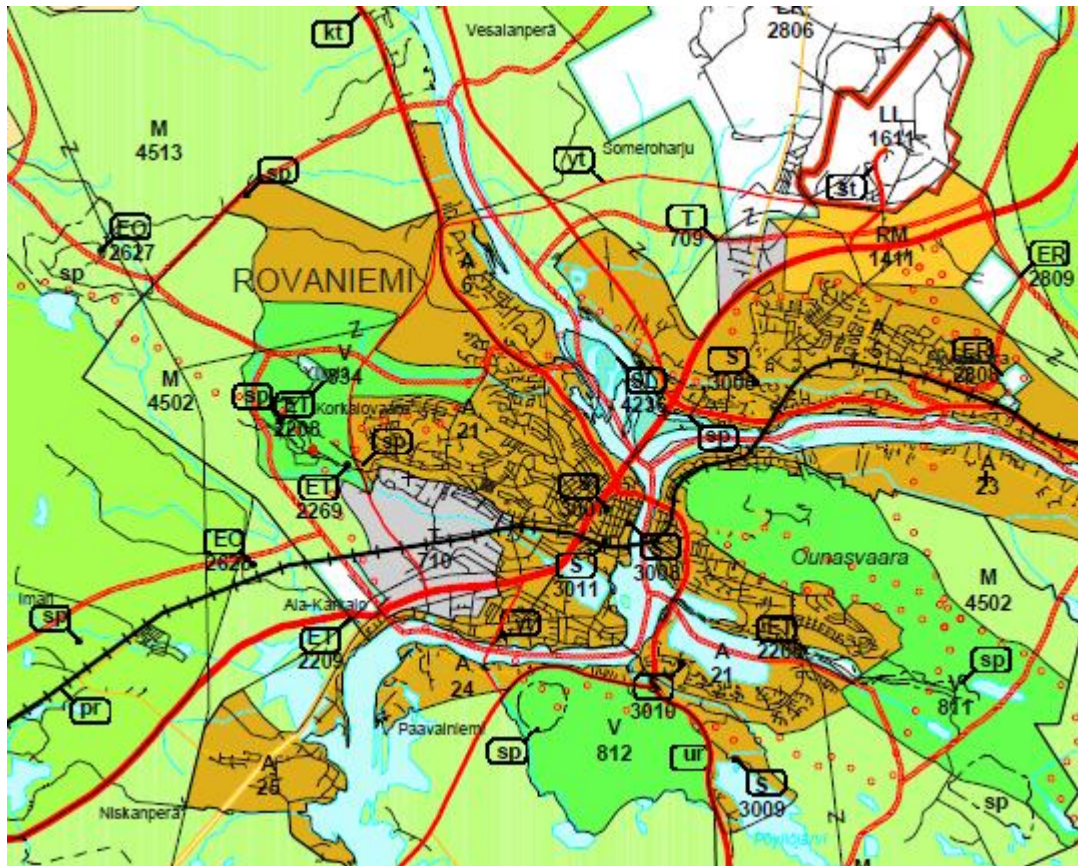
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteista on ollut voimassa 26.11.2001 alkaen. Kyseisessä päätöksessä annetaan maankäyttö- ja rakennuslain § 24 perustuvia tavoitteita, joiden avulla autetaan saavuttamaan suunnittelulla hyvää elinympäristöä sekä kestävää kehitystä uusille kaava-alueille. Näiden tavoitteiden pohjimmaisena tarkoituksena on luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. (Kauniaisten kaupunki 2011b.)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet auttavat saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimpiä ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on myös toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edelleen edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä. Yksi tavoite on edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. (Ympäristöministeriö 2011d.)

2.4 Maakuntakaava

Maakuntakaava (entinen seutukaava) on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnitelma. Se on usean kunnan alueelle laadittava yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja muuta alueiden käytön suunnittelua ja kaavaa laadittaessa on otettava huomioon alueen erityispiirteet sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavassa käsitellään vain koko maakuntaa, seutukuntia tai useampia kuntia koskevia vaikutuksia ja tarpeita. Kaavassa ratkaistaankin usean kunnan alueisiin vaikuttavat maankäyttökysymykset. Maakuntakaavan aikatahtäys on 10–20 vuotta. Kaavan laatii maakunnan liitto, hyväksyy maakuntavaltuusto ja vahvistaa ympäristöministeriö tai valtioneuvosto. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Etelä-Savon alu-

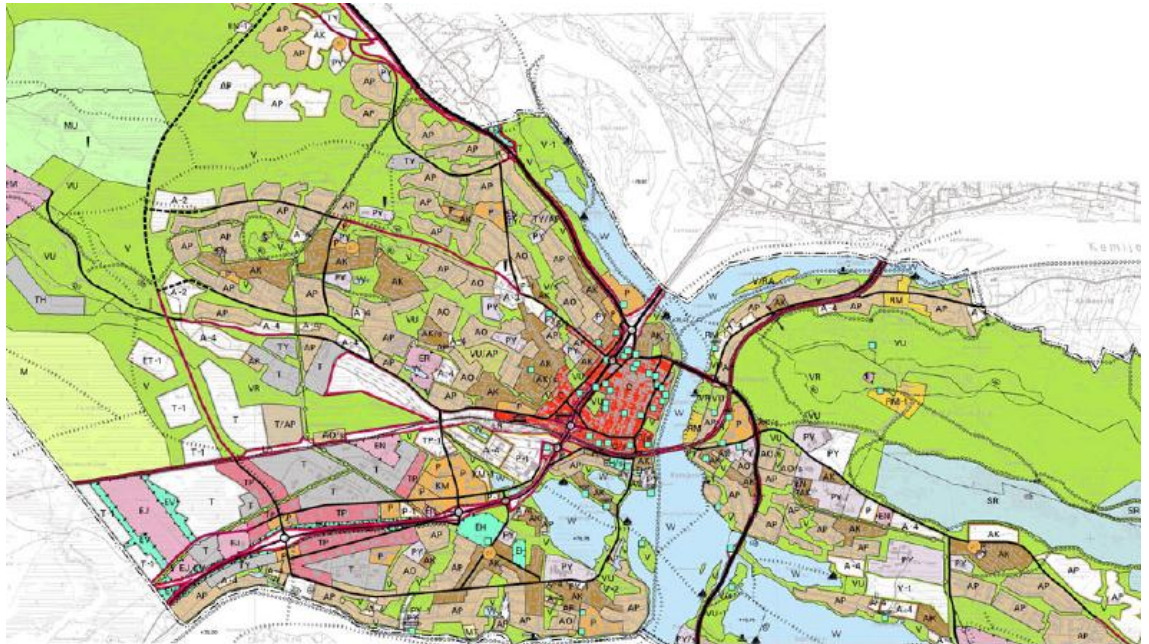
eella maakuntakaavan laatii Etelä-Savon maakuntaliitto. (Ympäristöministeriö 2011a.)



Kuvio 2. Ote Rovaniemen maakuntakaavasta (Lapin Liitto 2011).

2.5 Yleiskaava

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka koskee koko kuntaa tai vain tiettyä osa-aluetta. Tällöin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista. Yleiskaavan tarkoituksena on osoittaa alueen pääkäyttötarkoitukset, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittaminen sekä niiden välisten yhteyksien järjestäminen. Kunnan- tai kaupunginvaltuusto hyväksyy yleiskaavan. Kuntien yhteinen toimielin hyväksyy kaavan ja ympäristöministeriö vahvistaa sen, jos kunnat ovat tehneet yhteisen yleiskaavan. Yleiskaavan tarkoituksena on ohjata asemakaavoitusta. Yleiskaava voi myös ohjata suoraan rakentamista tai muuta alueidenkäyttöä. Yleiskaava voi olla joko oikeusvaikutteinen tai oikeusvaikutukseton. Jos yleiskaava on oikeusvaikutukseton, tällöin asemakaavan laatimista ja muuttamista ohjaa maakuntakaava. (Ympäristöministeriö 2006, 12–19.)



Kuvio 3. Ote Rovaniemen kaupungin yleiskaavasta (Rovaniemen kaupunki 2011b).

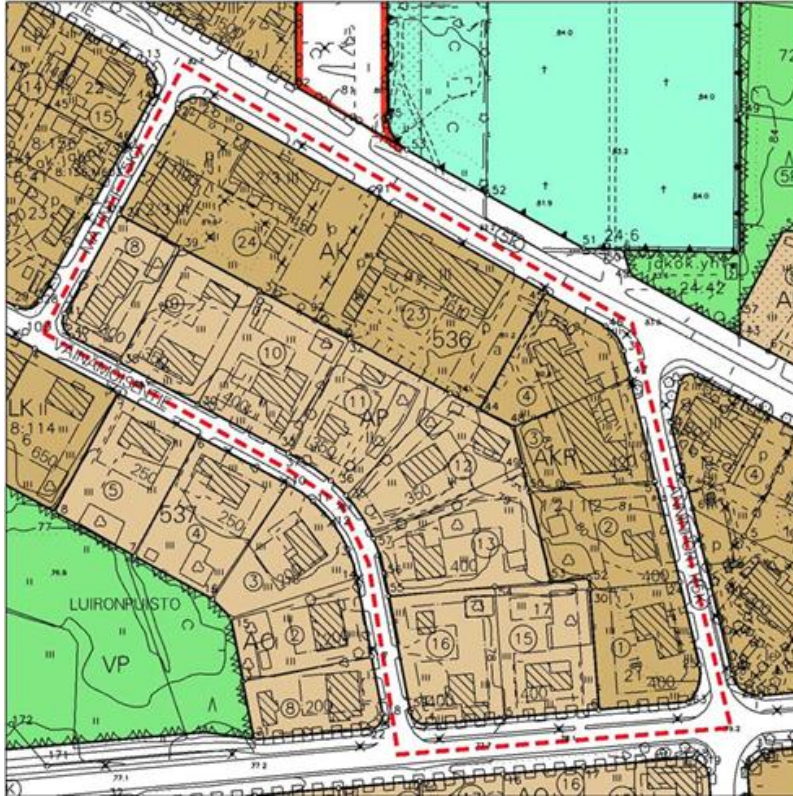
2.6 Asemakaava

Eri kaavatasoista yksityiskohtaisin kaavamuoto on asemakaava, jonka laati- mista ja muuttamista ohjaa oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä maakunta- kaava. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei vielä ole oikeusvaikutteis- ta yleiskaavaa, on asemakaavan suunnittelussa otettava soveltuvin osin huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Kunnan- tai kaupunginval- tuusto hyväksyy asemakaavan. Kun kaava on hyväksytty ja saanut lainvoi- man, voi rakentaminen alkaa. Kaavoitusprosessi asemakaavaa tehtäessä kestää yleensä vähintään vuoden ja saattaa viedä useitakin vuosia. (Ympä- ristöministeriö 2009.)

Asemakaavoilla ja asemakaavan muutoksilla luodaan edellytykset rakenta- miselle. Asemakaava tai asemakaavan muutos voi käsittää kokonaisen asuinalueen tai vain osan siitä kuten yhden tontin. Asemakaavassa määritel- läänkin alueen tulevaa käyttötarkoitusta: mitä saa rakentaa, mitä säilytetään, mihin ja millä tavalla saa rakentaa. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi raken- nusten koko, sijainti ja käyttötarkoitus. Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle sekä liikenteen järjestämiselle. (Ympäristöministeriö 2009.)

Vuoteen 2000 asti kaupungeissa oli asemakaava ja kunnissa rakennuskaa- va. Vuoden 2000 alusta alkaen vanhat rakennuskaavat ovat voimassa ase-

makaavoina. Vanhat rantakaavat ovat voimassa nykyään ranta-
 asemakaavoina. (Siilinjärven kunta 2009).



Kuvio 4. Ote Rovaniemen kaupungin asemakaavasta (Rovaniemen kaupunki 2011a).

2.7 Tonttijako

2.7.1 Yleistä

Tonttijako on tarkka suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi erillisiksi tonteiksi. Tonttijako voidaan laatia asemakaavassa tai erillisenä tonttijakona. Tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksella. Tonttijako laaditaan maanomistajan pyynnöstä tai kun katsotaan tarpeelliseksi tehdä erillinen tonttijako. Tonttijako tulee voimaan välittömästi sen jälkeen, kun sen hyväksymisestä on kuulutettu. Useimmiten tonttijaon laadinta kestää hakemuksen vastaanottamisesta itse tonttijaon hyväksymiseen 2-3kk. (Vantaan kaupunki 2010.)

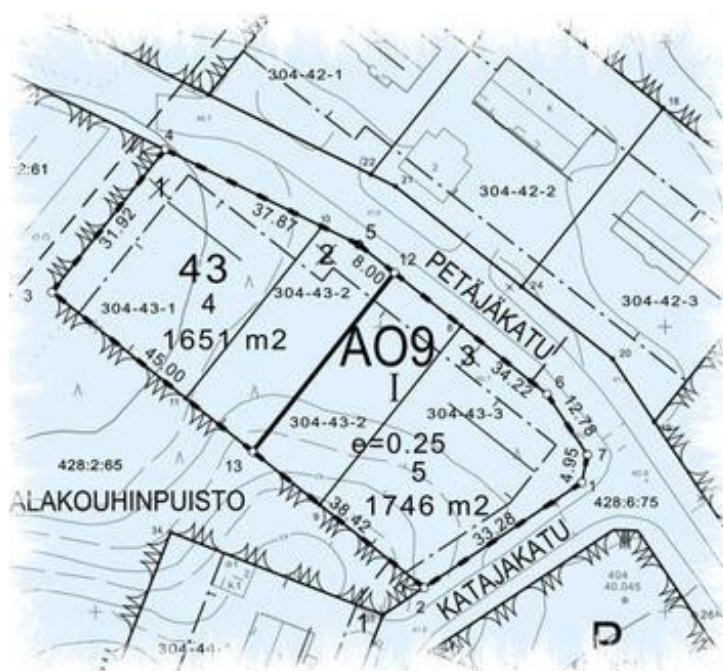
2.7.2 Tonttijaon oikeusvaikutukset

Tonttijaon tulee olla sitova, jos alue sijaitsee keskeisellä paikalla, rakennustehokkuus tai kiinteistötietojärjestelmän selkeys edellyttävät sitovan tonttijaon

laatimista. Tonttijakoa ei ole välttämätöntä laatia välittömästi asemakaavan tai sen muutoksen yhteydessä, vaan tonttijako voidaan laatia myös erillisenä sekä sitä voidaan myöhemmin muuttaa. (Vantaan kaupunki 2010.)

Tonttijako voidaan tehdä joko sitovana tonttijakona tai ohjeellisena tonttijakona. Jos tonttijako tehdään sitovana, tällöin on kielto rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa (MRL 132/1999). Alueella on voimassa oleva rakennuskielto, jos kaavassa on edellytetty sitovan tonttijaon laatiminen, kunnes se on tehty (MRL 132/1999). Ennen rakennusluvan myöntämistä sitovan tonttijaon alueella tontti on merkittävä tonttirekisteriin (MRL 132/1999). (Ympäristöministeriö 2008.)

Ohjeellinen tonttijako on ns. löysempi tapa tehdä tonttijako verrattaessa sitovaan tonttijakoon. Ohjeellinen tonttijako osoittaa erään tavan jakaa kortteli rakennuspaikoiksi, mutta se ei ole ehdoton ratkaisu. Tällöin myös muut vaihtoehdot sekä ratkaisut ovat mahdollisia. Koska ohjeellinen tonttijako ei määrää miten kortteli tulisi jakaa rakennuspaikoiksi, ei myöskään ole kieltoa sen ”vastaiseen” rakennuspaikkojen muodostamiseen. Tällöin korttelialueella olevien rakennuspaikkojen muodostuminen harkitaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Ohjeellinen tonttijako osoittaa yhden soveliaan tavan jakaa kortteli rakennuspaikoiksi, jonka takia ohjeellisen tonttijaon osoittaminen on hyödyllistä. (Ympäristöministeriö 2008.)



Kuvio 5. Ote Harjavallan kaupungin tonttijakokartasta (Harjavallan kaupunki 2011).

3 PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

3.1 Historia

Korkeat moreeniharjanteet ovat luonteenomaisia Pieksämäen maisemille. Näille harjanteille muodostui kiinteää asutusta jo 1400–1500-lukujen alussa. Uusimmat tutkimukset osoittavat Pieksämäen seudulla olleen yhtäjaksoista asutushistoriaa yli 5000 vuoden ajalta. (Pieksämäen kaupunki 2010b.)

Vuonna 1573–1575 syntyi Pieksämäen kirkkopitäjä. Vanha Pieksämäki oli alueellisesti laaja, joka käsitti nykyisen kaupungin lisäksi lähes kokonaan entisen Haukivuoren sekä suurimman osan Kangasniemestä ja Suonenjoesta. (Pieksämäen kaupunki 2010b.)

Vuonna 1889 valmistunut Savon rata toi Pieksämäen seudulle uutta ilmettä, jota täydensi 1918 käyttöön otettu poikittaisrata. Uudet liikenneyhteydet muokkasivat Pieksämäen kahtia. Vuonna 1930 aseman seudun ja kirkonkyllän taajama-asutus vahvistettiin kauppalaksi. Pieksämäki tuli kaupungiksi vuonna 1962. Vuoden 2007 kuntaliitoksen myötä Pieksämäen kaupunkiin yhdistyi 2004 perustettu Pieksänmaan kunta. Pieksämäen maalaiskunta, Jäppilä ja Virtasalmi muodostivat entisen Pieksänmaan kunnan. (Pieksämäen kaupunki 2010b.)

Pieksämäen ensimmäisen asemakaavan laati Otto-livari Meurman. Kaupunkirakenne on hyvin vaihtelevaa: on kaarikatuja, ruutuja, puistoja ja puistokatuja. Pieksämäen maamerkinä on harjulla kohoava vesitorni. Kaupunkikuvaa hallitsevat puistot sekä viheralueet. Asukkaiden viihtyisän virkistysalueen muodostaa Pieksäjärvi rantapolkuineen. Nykyinen Pieksämäen kaupunki jatkuu maaseutumaisena kantakaupungin ympärille. Entiset kuntakeskukset Jäppilä, Naarajärvi ja Virtasalmi ovat vireitä asumisen ja yrittämisen keskuksia. (Pieksämäen kaupunki 2010b.)

3.2 Nykytilanne

Pieksämäki on noin 20 000 asukkaan kaupunki Keski-Savossa. Kaupungin pinta-ala on 1 836,40 km², josta 266,56 km² on vesistöjä (Maanmittauslaitos 2010). Pieksämäen kaupungin elinkeinoelämää hallitsevat junaliikenteen ohella kauppa sekä muut palveluelinkeinot. Vajaa kolmannes pieksämäkeläisistä saa elantonsa teollisuudesta. Mekaaninen puunjalostus ja metalliteolli-

suus sekä hyvinvointipalvelut ovat johtavia aloja Pieksämäellä. (Pieksämäen kaupunki 2010c.)

Pieksämäen kaupungin ja Pieksänmaan kunnan yhdistyessä vuonna 2007, näiden kahden kunnan asukasluku oli vuoden 2006 alussa yhteensä noin 20 700 (Väestötietojärjestelmä 2007). Vuoden 2011 helmikuussa nykyisen Pieksämäen kaupungin asukasluku oli noin 19 800 (Väestötietojärjestelmä 2011). Pieksämäen kaupungin asukasluku onkin laskenut viime vuosina hieman. Asukasluvun lievä laskeminen tuo lisähaasteita kaupungin kaavoitukselle. Kaavoituksen avulla pitäisi taata peruspalvelujen; kuten koulujen, päiväkotien ja terveydenhuollon; säilyminen lähellä asukkaita. Lisäksi kaavoituksen avulla tulisi turvata työpaikkojen säilyminen sekä niiden lisääminen kaupungissa. Tämä edesauttaa väestön pysymistä Pieksämäellä, kun heidän ei tarvitse työpaikan takia muuttaa toiselle paikkakunnalle.

Pieksämäellä on suuri kysyntä asuinpientaloteista. Tämän opinnäytetyön yhteydessä tehtävä asemakaavan muutosehdotus luonnosvaiheeseen asti sekä siinä muodostuvien asuinpientalo- ja kerrostalotonttien kaavoittaminen vastaavat osaltaan tähän kysyntään.

Helsingin Sanomien (Helsingin Sanomat 2011, A5) mukaan vuonna 2010 Pieksämäen kaupungin väkiluku pieneni määrällisesti eniten Suomen kunnista. Tämä väkiluvun pienennys oli lähes 300 henkilöä. Todennäköisesti osa näistä henkilöistä muutti Kuopioon tai Jyväskylään, jonne kumpaankin on Pieksämäeltä hieman alle 100 km. Pieksämäen kaupungissa ei ole juurikaan opiskelumahdollisuuksia, jos nuori haluaa jatkaa opintojaan lukion tai ammattikoulun jälkeen korkeakouluun. Pieksämäellä sijaitsee ainoastaan Diakonia ammattikorkeakoulun Pieksämäen yksikkö sekä Mikkelin ammattikorkeakoulun metsätalouden laitos (Pieksämäen kaupunki 2009). Korkeakoulujen sekä opiskelupaikkojen vähyys edesauttavat Pieksämäellä asuvien henkilöiden poismuuttoa kaupungista.

Pieksämäen sijainti liikenteen solmukohtassa lisää kaupungin vetovoimaa entisestään, jota kaupungin tulisi hyödyntää nykyistä paremmin. Pieksämäki sijaitsee rautatieliikenteellisesti ihanteellisessa paikassa, sen kautta junat kulkevat etelään ja pohjoiseen sekä itään ja länteen. Kaupunkiin on rakennet-

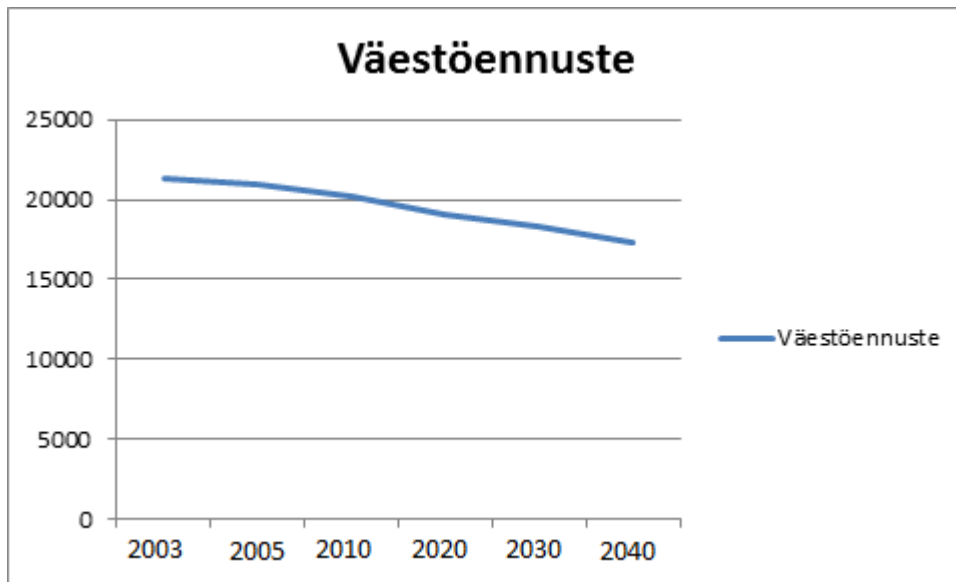
tu rautateiden risteyskohta itäiseen Suomeen, ns. Savon radan reitille. Pieksämäelle oli luontevaa rakentaa isot huolto- ja varikkotoiminnot palvelemaan liikennettä. Kaupunki muodostui luonnollisesti tavarankuljetuksen solmukohdaksi isoine varastoalueineen. (Gustafsson 2011.)

Pieksämäki onkin kehittynyt nykyiselleen pitkälti rautatien sekä liikenteellisen solmukohtansa ansiosta. Tämän vaikutus näkyy kaupungissa kaikkialla. Tahintien varrella sijaitsevat rakennukset ovat 1900-luvun alusta olevia vanhoja rautatieläisten asuinalueita ja ne edustavat eri ammattiryhmille suunniteltuja taloja. (Gustafsson 2011.)

1800-luvun lopulta oleva vanha puinen rautatieasemarakennus sijaitsee laajaksi kasvaneen asema-alueen kaakkoisreunalla. Veturitallin vanhan osan ohella asema on ainoa Savon radan rakentamisajalta säilynyt rakennus alueella, joka sotien aikana kärsi pommituksissa pahoja vaurioita. Nykyään rakennuksessa toimii Savon radan museo. (Gustafsson 2011.)

3.3 Tulevaisuus

Tilastokeskuksen vuonna 2004 julkaiseman Suomen väestöennusteen mukaan nykyään yhdistetyn Pieksämäen kaupungin ja Pieksänmaan kunnan väestömäärä tulee vähenemään tulevaisuudessa jonkin verran. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Pieksämäen kaupungissa ja Pieksänmaan kunnassa asuu vuonna 2010 yhteensä hieman yli 20 000 asukasta. Ennuste oli hyvin lähellä oikeata, koska tällä hetkellä Pieksämäellä asuu hieman alle 20 000 asukasta. Väestöennusteen mukaan vuonna 2040 nykyisessä Pieksämäen kaupungissa tulee asumaan hieman yli 17 000 asukasta. Tästä voidaan päätellä, että tulevaisuudessa Pieksämäen kaupungin väestö tulee jonkin verran vähenemään nykyisestä väestömäärästä. (Tilastokeskus 2004.)



Kuvio 6. Väestöennuste Pieksämäen kaupungissa vuodesta 2004 vuoteen 2040 (Tilastokeskus 2004).

3.4 Pieksämäen strategia 2010–2020

Pieksämäen kaupungin strategisten päämäärien 2010–2020 mukaan ratkaisu väestön vähenemiseen on työpaikkojen merkittävä lisääminen. Tämä ratkaisu teettää työtä sekä vaikuttaa myös kaupungin kaavoitukseen. Strategian suorana vaikutuksena kaavoitukseen on liikerakennuskortteleiden lisääminen Pieksämäen kaupungissa. Tämä tapahtuu uusien alueiden kaavoittamisella sekä kaavamuutosten tekemisellä. Pieksämäen kaupungin strategian mukaan työpaikkojen merkittävän lisäämisen ansiosta hillitään osaltaan oppilasmäärien pienenemistä sekä vanhusväestön osuuden merkittävää kasvua, jotka molemmat asiat ovat keskeisiä tekijöitä, kun pohditaan kaupungin kehitystä. (Pieksämäen kaupunki 2011c.)

Pieksämäen uusimman strategian mukaan Pieksämäen visiona on olla koko luokassaan maan paras seutukaupunki. Eräs kaupungin strateginen päämäärä sekä tavoite ovat alueellisesti järkevä kehitys, joka vaikuttaa suuresti kaavoitukseen erityisesti kantakaupungin ulkopuolella. Strategisen tavoitteen mukaan kantakaupungin ulkopuolelle sijoittuvaa asumista pyritään ohjaamaan ensisijaisesti niihin kyliin sekä taajamiin, joissa on jo valmiina kunnallistekniikka. Myös tämän opinnäytetyön lähtökohtana on alueellinen järkevä kehitys, jonka myötä tiivistetään jo olemassa olevia asuinpientalo- sekä kerrostalokortteleita. Näin tehdessä hyödynnetään jo olemassa olevaa kunnallis-

tekniikkaa sekä muita suunnittelualueelle jo rakennettuja palveluita, kuten koulua, päiväkotia sekä päivittäistavarakauppaa. (Pieksämäen kaupunki 2011c.)

Kaavoitukseen liittyy myös Pieksämäen kaupungin yksi toinen strateginen päämäärä, jonka mukaan kaupungin kaupan palvelut ovat niin vetovoimaisia, että niitä käyttävät kaikki itäsuomalaiset. Tämä strateginen tavoite pohjautuu Pieksämäen erinomaiseen logistiseen asemaan, jota tulisi hyödyntää kaupan ja matkailun investointien saamiseksi kaupunkiin. Kaavoja laadittaessa sekä niitä suunnitellessa myös tämä strateginen päämäärä tulisi ottaa huomioon. Kaavoituksen kannalta tavoitteena on luoda lisää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-merkintä) logistisesti merkittäville sijainneille. (Pieksämäen kaupunki 2011c.)

4 KAAVASUOJELU

4.1 Suojeltavan rakennuksen määrittely

Kun lainsäädäntöön perustuvasta suojelemisesta on tehty päätös, kohde on tällöin suojeltu. Suomessa rakennukset voivat olla suojeltuja kahdella eri tavalla. Ensimmäinen tapa on kaavoituksella maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiin perustuen. Toinen tapa, jolla rakennus voi olla suojeltu, ovat erityislait. Nykyään voimassa olevia erityislakeja ovat kirkkolaki, laki ortodoksisesta kirkosta sekä laki rakennusperinnön suojelemisesta, joka tuli voimaan 1.7.2010. Suojelupäätökset, jotka on tehty aiemmin voimassa olleiden säädösten (rakennussuojelulaki ja -asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta) nojalla, ovat edelleen voimassa. Rakennuksen lupaharkintaan (rakennuslupa, purkamislupa, toimenpidelupa) vaikuttavat kaavojen suojelumerkinnät sekä niihin liittyvät kaavamääräykset. Myös rakennuksen energia- tehokkuusvaatimukseen vaikuttaa kaavojen suojelumerkinnät ja niihin liittyvät kaavamääräykset. Kun rakennusta koskee kaavassa oleva suojelumerkintä ja/tai aluevaraukseen liitetty suojelumääräys, rakennus on tällöin suojeltu MRL:n mukaisesti. (Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2011.)

4.2 Suojelu maankäyttö- ja rakennuslain mukaan

Kaava-alueilla rakennussuojelu toteutetaan pääasiassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla asemakaavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden rakentaminen sekä käyttö niin, että niiden avulla voidaan kaavoittaa alueita tavalla, jotka tukevat hyvää elinympäristöä, edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehityksestä. Lisäksi lain tavoitteena on turvata jokaisen henkilön osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. (Ympäristöministeriö 2011b.)

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella kaavoissa annettavat suojelumääräykset ja -merkinnät rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteiden sekä ominaisuutensa säilymistä turvaamiseksi ovat SR, sr tai /s -merkintä. Maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja asemakaavassa voidaan antaa suojelumääräyksiä maankäyttö ja rakennuslain perusteella, jos halutaan turvata rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. (Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010a.)

4.3 Kirkkolaki

Kirkkolain nojalla on suojeltu kaikki ennen vuotta 1917 rakennetut kirkolliset rakennukset. Vuoden 1917 jälkeen rakennettujen kirkollisten rakennusten suojelupäätöksen voi tehdä kirkkohallitus, jos suojeluun on sellainen syy, jonka johdosta vastaavan rakennuksen suojelusta voitaisiin tehdä päätös rakennussuojelulain mukaisesti. Kirkollisiin rakennuksiin lukeutuvat kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla sijaitsevat niihin rinnastettavat rakennukset. Kirkkopihan sekä sen ja hautausmaan aitaan sekä porttiin sovelletaan samoja lakeja kuin kirkollisista rakennuksista on säädetty ja määrätty. Myös kiinteä sisustus, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä piha-alueet kohdistuvat suojeluun. (Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010b.)

4.4 Laki ortodoksisesta kirkosta

Kirkko on suojeltu, jos se on rakennettu ennen vuotta 1917. Jos kirkko tai rukoushuone on rakennettu myöhemmin kuin 1917, kirkollishallitus voi määrätä sen suojeltavaksi, jos suojeluun on sellainen syy, jonka johdosta vastaavan rakennuksen suojelusta voitaisiin päättää rakennussuojelulain mukaisesti. Suojeltavan kirkon tai rukoushuoneen lisäksi suojelu kohdistuu myös kiinteään sisustukseen, siihen liittyviin taideteoksiin ja maalauksiin sekä piha-alueeseen. (Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010b.)

4.5 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Laki rakennusperinnön suojelemisesta astui voimaan 1.7.2010. Tämän lain tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön alueellinen ja ajallinen monimuotoisuus sekä vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä. Lisäksi lain tavoitteena on edistää kulttuurisesti kestävää käyttöä ja hoitoa. Rakennusperinnön vaalimisen vuoksi voidaan suojella rakennuksia tai rakennelmia. Lisäksi voidaan suojella rakennettuja alueita tai rakennusryhmiä, joilla on merkitystä rakennustaiteen, rakennushistorian, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen kiinteästi liittyvien tapahtumien kannalta. Pääsääntöisesti rakennussuojelu tapahtuu asemakaavalla niillä alueilla, joilla on voimassa oleva asemakaava tai voimassa oleva rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Laajoja aluekokonaisuuksia tai maisemaa ei voida suojella lailla rakennusperinnön suojelemisesta. (Ympäristöministeriö 2010.)

Rakennusperintölain sekä uuden rakennusperinnön suojelusta annetun lain perusteella voidaan suojella rakennettuja alueita, rakennusryhmiä sekä rakennuksia, joilla on erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä joko rakennustaitteen, rakennustekniikan tai rakennushistorian kannalta. Erityiset ympäristöarvot tai rakennuksen käyttö sekä siihen liittyvät tapahtumat voivat olla edellä mainittujen kohteiden suojeluperusteena. Rakennuksen kiinteä sisustus luetaan kuuluvaksi itse rakennukseen. Suojelu voi myös koskea ainoastaan jotakin tiettyä osaa rakennuksesta tai siltaa, kaivoa sekä muuta näihin verrattavaa rakennelmaa ja rakennukseen kiinteästi liittyvää puistoa. (Ympäristöministeriö 2011c.)

4.6 Rakennusten suojelu rakennussuojelulain nojalla

Jos kohde on valtakunnallisesti erittäin arvokas, suojelu toteutetaan rakennussuojelulain mukaisesti. Tällainen suojelu tapahtuu kuitenkin vain poikkeustapauksissa, jos kaavalla suojelu ei ole mahdollista. Kaava-alueiden ulkopuolella sijaitsevat kohteet voidaan suojella ainoastaan rakennussuojelulailla. (Pirkanmaan ELY 2011.)

Esimerkiksi rakennuksia, rakennuksen osia ja kiinteää sisustusta, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita voidaan suojella rakennussuojelulain perusteella. Lisäksi sen perusteella voidaan suojella rakennelmia, kuten siltoja ja puistoja. Suojeltavan kohteen tulee olla kulttuurihistoriallisesti tarpeeksi merkittävä, jotta se voidaan suojella rakennussuojelulain nojalla. Muun muassa rakennuksen historia, sen ainutlaatuisuus, tyypillisuus tai niihin rinnastettavat arvot muodostavat suojelukseen vaadittavan merkittävyyden. (Pirkanmaan ELY 2011.)

Rakennussuojelulain nojalla voidaan suojella kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämisen takaamiseksi kulttuurikehitykseen tai -historiaan liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä sekä rakennettuja alueita. Rakennussuojelulain mukaan tapahtuva suojelu toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla asemakaavalla, rakennussuojelulailla, kirkkolailla tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella. (Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010b.)

4.7 Rakennussuojeluasetus valtion omistamien rakennusten suojelusta

Valtion omaan käyttöön rakentamat sekä hankkimat rakennukset kuuluvat valtion rakennusperintöön. Tänä päivänä kysymyksessä ovat sekä valtion omistamat rakennukset että siltä jo pois siirtyneet rakennukset. Lähes jokainen valtion omistuksesta pois siirtynyt rakennus on nykyisin jossain muussa käyttötarkoituksessa kuin mitä se on alun perin ollut. Toisin on valtion edelleen omistamat rakennukset, joista suurin osa on edelleen alkuperäisessä tai sitä vastaavassa käytössä. (Museovirasto 2006.)

Valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojeleminen on perustunut rakennussuojelulakia täydentävään asetukseen valtion omistamien rakennusten suojelusta. Tämän asetuksen mukaisesti on suojeltu 200 aluetta ja noin 800 rakennusta. Näihin suojelupäätöksiin on voinut lisäksi liittyä erityisiä suojelumääräyksiä. Suojelupäätökset ovatkin keskeinen perusta valtion kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan hyvälle hoidolle ja sen rakennuskannan suojelun turvaamiseksi. (Museovirasto 2006.)

4.8 Kulttuuriympäristö

Historiaan tai kulttuurikehitykseen liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita suojellaan kansallisen kulttuuriperinnön vaalimiseksi sekä säilyttämiseksi (Rakennussuojelulaki 18.1.1985/60).

Kulttuuriympäristö on yleiskäsite, jolla tarkoitetaan ympäristöä, jonka ominaispiirteet ilmentävät kulttuurin vaiheita sekä luonnon ja ihmisen vuorovaikutusta. Ihmisen suhde ympäristöönsä nyt ja ennen liittyvät kiinteästi osana kulttuuriympäristöön. Myös ympäristöön annetut merkitykset, erilaiset tulkinnot sekä siihen liitetyt nimet liittyvät kulttuuriympäristöön. Kulttuuriympäristöä voidaan kuvata tarkemmin käsitteillä rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema. Muinaisjäännökset ja perinnebiotoopit ovat myös osana kulttuuriympäristöä. (Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010c.)

4.9 Rakennushistoriallinen arvo kaavoituksessa

Uutta kaavaa tai kaavam muutosta laadittaessa kaavoittajan tulee ottaa huomioon kyseisen alueen paikalliset arvot. Kaupunkialueella kaavoitettaessa tulee erityisesti ottaa huomioon kaavan vaikutukset kaupunkinäkömään. Esimer-

kiksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella, jossa on matalia 1-2 kerroksisia asuinpientaloja, täytyy hyvin tarkkaan harkita korkeiden asuinkerrostalojen kaavoittaminen sekä rakentaminen alueelle. Tässä tapauksessa jo rakennettu ympäristö tulee ottaa huomioon uutta rakennuskantaa pohdittaessa. Sama pätee myös toisin päin. Jos alueella on korkeita kerrostaloja, kaavoittajan täytyy tarkkaan harkita, sopiiko kyseiselle alueelle asuinpientaloja. Sopivassa määrin näiden molempien asumismuotojen sijoittaminen samalle alueelle on kaupunkikuvallisen vaihtelevuuden vuoksi erittäin suositeltavaa. Asuinpientalojen sekä asuinkerrostalojen sijoittaminen samalle alueelle vaatii kaavoittajalta ammattitaitoa, jotta nämä kaksi erilaista asumismuotoa tukevat toisiaan eivätkä ole ristiriidassa kaupunkikuvallisesti keskenään.

4.10 Herttuan talo

4.10.1 Historia

Herttuan talo on taitekattonen, vuorattu hirsirakennus, joka on rakennettu 1920-luvulla. Kontiopuiston pientaloalueen vieressä sijaitseva Herttuan talo on alueella harvinainen vuosisadan alun puutalo. Sotien jälkeen rakennetun Kontiopuiston yhtenäisen pientaloalueen asemakaavan laati Otto-livari Meurman. Kontiopuiston alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (Museovirasto 2009a). Alueelle tyypilliset puolitoistakerroksiset omakotitalot sijoittuvat kaartuvien Laaksotien, Kaartotien ja Metsämiehentien varsille. (Kunnas 2008, 13.)



Kuvio 7. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue (Pieksämäen kaupunki 2011b).

4.10.2 Kohteen inventointi

Merja Tuominen on tehnyt Herttuan talosta inventointikortin 30.11.1992. Inventointikortista selviää mm. Herttuan talon rakennusajankohta. Lisäksi inventointikortista selviää rakennuksen rungon olevan lyhytnurkkaista hirttä sekä vuorauksen olevan peitepystyrimoitusta. Inventointikortin mukaan Herttuan talon ikkunaristikot ovat keltaiset ja listat valkeat. Lisäksi kate on punaista saumapeltiä. Herttuan talon luettelointiperusteena mainitaan sen olevan Kontiipuiston asuntoalueella harvinainen puutalo vuosisadan alusta. Päärakennuksen kohdetyypiksi mainitaan asuinrakentaminen. Päärakennuksen lisäksi pihassa sijaitsee peiterimoitettu piharakennus. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2010a.)

4.10.3 Nykyinen kaavatilanne

Nykyisessä asemakaavassa suojeltavaa kohdetta eli Herttuan taloa ei ole suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Tällä hetkellä asemakaavan mukaan korttelialueelle saa rakentaa asuinkeuhkaloja (AK). Osa keuhkalojen rakennusalueesta sijaitsee tarkalleen suojeltavan kohteen nykyisellä paikalla. Herttuan talo on maakuntakaavan mukainen maakunnal-

lisesti merkittävä rakennussuojelukohde, joka on merkitty rakennussuojelualueeksi (SR) seutukaavassa 2000 (Etelä-Savon maakuntaliitto 2010b).

4.10.4 Kaavasuojelun vaikutukset

Asemakaavan muutoksella varmistetaan Herttuan talon säilyminen ja suojeleminen sr-merkinnällä. Kyseisen arvokkaan rakennuksen vuoksi korttelia 1010 ei voida kaavoittaa aivan niin tehokkaasti asuinkäyttöön kuin ilman suojeltavaa rakennusta voitaisiin kaavoittaa. Kortteliin 1010 sijoittuvan asuinkerrostalon rakennusala määrätään Harjukadun suuntaiseksi sekä mahdollisimman etäälle Herttuan talosta. Jos suojeltavaa rakennusta ei olisi, asuinkerrostalon rakennusala voitaisiin sijoittaa hieman kauemmaksi Harjukadusta. Korttelin 1010 luoteisosaan sijoittuvan AO-tontin asemakaavamääräyksissä on myös huomioitu viereisellä tontilla sijaitseva rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. AO-tontin asemakaavamääräyksissä painotetaan, että uuden rakennuksen tulee soveltua kattotyypiltään nykyiseen rakennuskantaan.



Kuvio 8. Herttuan talo (Kunnas 2008, 13).

5 KONTIOPUISTON LÄNSIOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS

5.1 Kaavaprosessi Pieksämäen kaupungissa

Aloitteen kaavaprosessin käynnistämisestä voivat tehdä joko maanomistajat, kunnan jäsenet, kaupunki sekä henkilöt ja yhteisöt, jotka kokevat tarpeelliseksi kaavaprosessin käynnistämisen. Aloitteen jälkeen tehdään kaavoituspäätös, jonka tekee tekninen lautakunta. Tämän jälkeen ilmoitetaan kaavan vireille tulosta. Pieksämäen kaupungissa kuulutus tapahtuu Pieksämäen Lehdessä, ilmoitustaululla sekä kaupungin internetsivuilla. Lisäksi lähetetään kirje alueen ja ympäristön maanomistajille ja -haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan samalla tavoin kuin ilmoitetaan kaavan vireille tulosta. (Pieksämäen kaupunki 2011a.)

Jokaisesta asemakaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) jo ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista, jotta asianosaiset tietävät ennakkoon, mitä kaupunki suunnittelee kullekin alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään kaavan lähtötiedot, tavoitteet, osalliset, alustava laatimisaikataulu, osallistumisen sekä vuorovaikutuksen järjestäminen ja kaavan vaikutusten arviointitapa. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavasuunnittelun edetessä. (Kauniaisten kaupunki 2011a.)

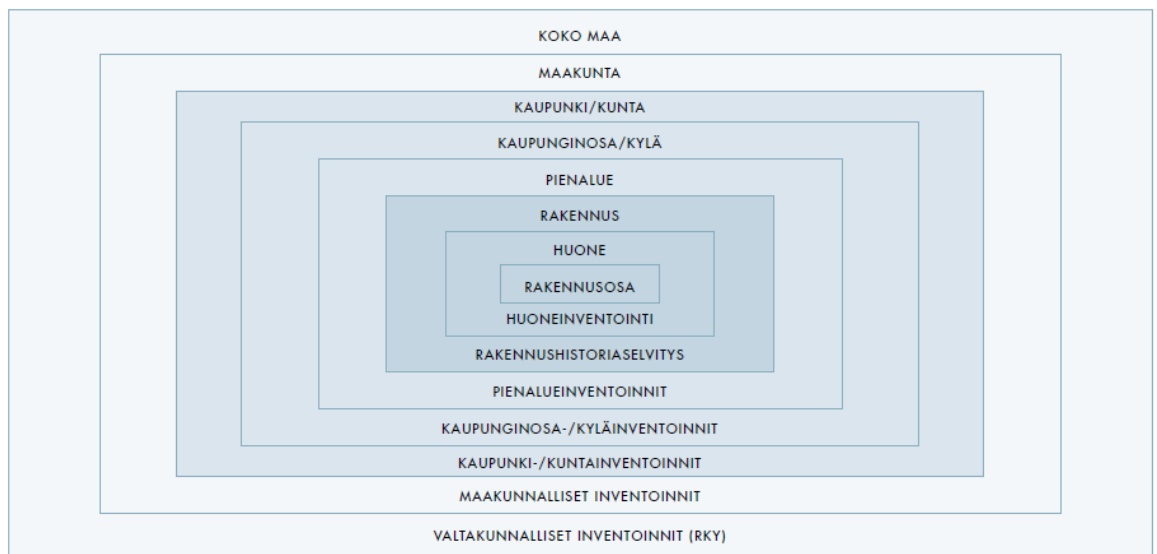
Pieksämäen kaupungissa luonnoksen laadinnasta vastaa maankäytön suunnittelun tulosityksikkö teknisen toimen vastuualueesta (Pieksämäen kaupunki 2010a). Asemakaavan muutosluonnos pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen lausunnon. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Saapuneet kannanotot kirjataan kaavaselostukseen, jota tarkennetaan kaavaprosessin edetessä. (Pieksämäen kaupunki 2011a.)

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka käsitellään teknisessä lautakunnassa. Päätöksen nähtäville asettamisesta tekee tekninen lautakunta. Tämän jälkeen ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan Pieksämäen Lehdessä, ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavasta. Ehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka käsittelee muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta. Tekninen lautakunta tekee ehdo-

tuksen kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus tekee ehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (Pieksämäen kaupunki 2011a.)

5.2 Kontiupuiston omakotialue

Kontiupuiston omakotialue on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä kohde (maakuntakaavassa maV 11.557 Kontiupuiston omakotialue). Kyseinen kohde kuuluu myös museoviraston inventointiin RKY 2009. Yksittäinen rakennus tai kokonainen rakennettu kokonaisuus voivat olla rakennushistoriaselvityksen kohteena. Tällöin tutkittavan kohteen historiaa, muutosvaiheita ja nykytilaa tutkitaan arkistolähteiden sekä kenttätöiden avulla. Inventointitasot voidaan luokitella eri tasoihin sen suhteen ovatko ne valtakunnallisia vai kuntatasoisia. (Sahlberg 2010, 12-13.)



Kuvio 9. Inventointitasot (Sahlberg 2010, 12-13).

Arkkitehti Otto-Iivari Meurman laati Pieksämäen 1. asemakaavan vuonna 1937. Meurmanin asemakaavan mukaisesti rakennettiin myös Kontiupuiston alue, jossa sijaitsevien omakotitalojen rakentamisessa on hyödynnetty Suomen arkkitehtiiliiton jälleenrakennustoimiston tyyppiirustuksia. Kontiupuiston omakotialue onkin tyypillinen jälleenrakennuskauden pientaloalue. Meurman sekä opetti että suunnitteli asemakaavoitusta. Hänen oppinsa vaikuttivatkin

suuresti sodanjälkeisen Suomen kaupunkien kehityslinjoihin. Muita vastaavia omakotialueita, jotka on rakennettu jälleenrakennuskaudella, ovat esimerkiksi Valkeakosken Ulvajanniemi, Kajaanin Purola, Kuopion Niirala, Karkkilan Sudetti, Joensuun Kanervalan ja Otsola sekä Äänekosken Markkamäki. (Museovirasto 2009b.)

Kontio puisto sijaitsee Pieksämäen rautatieaseman itäpuolella ja se on tiivis asuinalue. Tämän alueen rakentamisaikainen rakenne on säilynyt pääosiltaan. Laaksotien, Kaartotien sekä Metsämiehentien varrella sijaitsevat puutarhatontit ovat loivasti kaartavia. Useimmiten tällä alueella asuinrakennukset ovat kiinni katulinjassa ja tontin takaosassa sijaitsee tontin talousrakennukset. Useimmat puolitoistakerroksiset omakotitalot on rakennettu vaihteittain tyyppi- ja piirustuksia hyödyntäen. (Museovirasto 2009b.)

Suunnittelualue rajautuu Kontio puiston omakotialueeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kontio puiston omakotialueen länsipuolella. Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä Kontio puiston omakotialue tulee huomioida alueen suunnittelussa.



 Kontio puiston omakotialue

 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti


Kuvio 10. Suunnittelualueen sijainti suhteessa Kontio puiston omakotialueeseen (Museovirasto 2011).

5.3 Asemakaavamuutos

5.3.1 Voimassa oleva maakuntakaava

Ympäristöministeriön 4.10.2010 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen itäpuolella oleva alue on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee Herttuan talo, joka on osoitettu Etelä-Savon maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennussuojelukohteeksi.

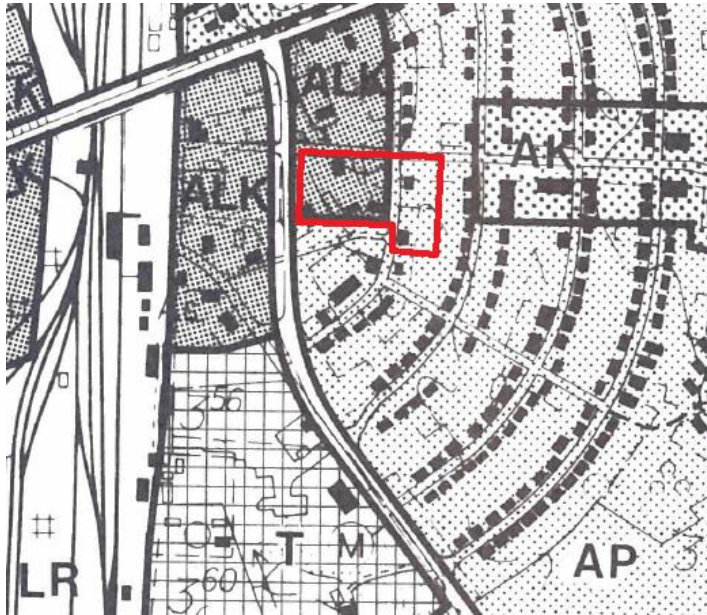


 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Kuvio 11. Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta (Etelä-Savon maakuntaliitto 2011).

5.3.2 Voimassa oleva yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 16.1.1979 hyväksymässä ohjeellisessa ns. 1. asteen yleiskaavassa kortteli 593-2-1010 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja kortteli 593-2-15 pientaloalueeksi.



— Suunnittelualan likimääräinen sijainti

Kuvio 12. Ote ns. 1. asteen yleiskaavasta (Pieksämäen kaupunki 2011b).

5.3.3 Voimassa oleva asemakaava

Kortteli 1010 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Saman korttelin eteläpuoli on merkitty puistoalueeksi. Korttelin 15 tontit 10 ja 14 on osoitettu omakoti-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AOR⁴). Tonttien väliin jäävä alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI) ja leikkikentäksi (UL).

Korttelin 1010 ja tämän eteläpuoleisen puistoalueen asemakaava on vahvistettu 31.7.1975. Korttelin 15 suunnittelualueen asema-kaavan muutos on vahvistettu 18.1.1979. Korttelin 1010 korttelinumeroa on muutettu 9.5.1995 vahvistuneella asemakaavan muutoksella.



Kuvio 13. Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta (Pieksämäen kaupunki 2011b).

5.3.4 Suunnittelutehtävä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastella Joroistentien, Kontiopuiston, Laaksotien, Lammentien sekä Harjukadun rajaaman korttelin 1010 ja osaa korttelin 15 aluevarauksia, rakennusoikeuksien määriä ja rakennusalojen sijaintia. Joroistentie 3:ssa sijaitsee Herttuan talo, joka on maakunta-kaavan mukainen maakunnallisesti merkittävä rakennussuojelukohde. Harjukadun itäpuolella korttelissa 15 tavoitteena on laajentaa tontteja 10 ja 14 sekä muuttaa niiden käyttötarkoitus asuinpientalokorttelialueeksi. Lisäksi tonttien väliin jäävästä puistoalueesta muodostetaan asuinpientalokorttelialuetta. Muutoksessa huomioidaan 11.7.1979 päivätyn vuokrasopimuksen mukaisesti vuokrattu osa puistoalueesta osaksi korttelin 15 tonttia 10.

Suunnittelualue rajautuu Kontiopuiston omakotialueen valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (Museovirasto 2009b), joka otetaan huomioon kaavamuutosta tehtäessä.



Kuvio 14. Suunnittelualan nykytilanne (Pieksämäen kaupunki 2011b).

5.3.5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

Kortteliin 15 muodostetaan yksi uusi AP-tontti sekä kahden jo olemassa olevan tontin rajaa laajennetaan vastaamaan tämänhetkistä tilannetta. Muutoksen jälkeen korttelialueella sijaitseva istutettava puistoalue (PI) sekä ohjeellinen leikkikenttä (UL) poistuvat, koska ne eivät ole täysin toteutuneet nykyisen asemakaavan mukaisesti. Leikkikentän sekä puistoalueen osalta voimassa oleva asemakaava ei vastaa nykyistä käyttöä. Nykyisessä kaavassa PI ja UL -merkinnällä osoitetut alueet muutetaan vastaamaan paremmin nykyhetkeä.

Korttelin 1010 aluevarauksia ja rakennusoikeuksien määriä tarkennetaan sekä turvataan korttelissa sijaitseva rakennussuojelukohde suojelumerkinnällä. Korttelin 1010 tontit 1, 2, 11 ja 12 sekä osa määräalasta 593-402-3-56-M604 muutetaan erillispientalokorttelialueeksi (AO). Kortteliin 1010 sallitaan rakennettavaksi yksi erillispientalo, jonka yhdenmukaisuuteen vallitsevan rakennuskannan kanssa kiinnitetään erityistä huomiota kaavamääräyksillä. Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle laaditaan rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat tarkemmin tulevaa rakentamista.

Korttelissa 1010 sijaitseva rakennussuojelukohde suojellaan kohdemerkinnällä sr-3 (suojeltava rakennus) sekä suojelumääräyksellä: *Rakennushistori-*

allisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Alun perin suunnittelualueeseen kuului myös korttelin 1010 eteläpuolella sijaitseva Herttuapuisto. Kyseinen puisto poistettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen, koska sillä ei katsottu olevan merkittävää vaikutusta kaavamuutokseen. Myöskään sen nykyistä käyttötarkoitusta, istutettavaa puistoaluetta (PI), ei katsottu tarpeelliseksi muuttaa tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

5.3.6 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kortteliin 15 ja 1010 rakennettavilla uudisrakennuksilla ei ole suuria vaikutuksia korttelissa 1010 sijaitsevaan rakennussuojelukohteeseen. Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueelle muodostuu kaksi uutta asuinpientalonttia sekä yksi uusi kerrostalontti. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee jo ennestään omakotitaloja sekä kerrostaloja, joten alueen käyttötarkoitus ei tule muuttumaan nykyisestä käyttötarkoituksesta.

Kortteliin 1010 sijoittuvien uudisrakennusten rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu korttelissa sijaitseva rakennussuojelukohde. Kaavamääräyksellä määrätään korttelissa 1010 sijaitsevan kerrostalon rakennusalan sijoittuvaksi Harjukadun suuntaiseksi sekä lähelle Harjukatua. Tähän kaavaratkaisuun vaikuttaa huomattavasti korttelissa sijaitseva rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, Herttuan talo. Kyseisellä kaavaratkaisulla halutaan säilyttää Herttuan talon ympäristö rakentamattomana. Uusi rakennuskanta soveltuu paremmin ympäristöönsä, kun se ei ole aivan rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen vieressä. Lisäksi uudisrakennuksien ja rakennussuojelukohteen väliin jäävät alueet määrätään kaavamääräyksellä istutettavaksi alueeksi, joka antaa suojaa korttelissa sijaitsevalle rakennussuojelukohteelle.

Korttelin 1010 länsiosaan muodostetaan uusi erillispientalojen korttelialue (AO), johon saa rakentaa yhden erillispientalon. Kaavamääräyksiensä avulla kiinnitetään erityistä huomiota korttelissa sijaitsevan rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen vaikutuksista ympäristöönsä. Myöhemmin laaditta-

vassa rakennustapaohjeessa määrätään mm. kortteliin rakennettavan rakennuksen kattotyypistä, jonka on oltava yhtenäinen Herttuan talon kanssa.

Kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä olevista rakennuksista osa on hyvin vanhoja, jopa vuosisadan alussa rakennettuja. Tämän asian painoarvo kaavaa tehtäessä on todella merkittävä. Osa suunnittelualueella olevista rakennuksista ei ole tämänhetkisen kaavan mukaisella rakennusalueella. Kaavamääräyksissä kiinnitetään myös tähän huomiota. Kaavamääräyksiensä mukaisesti rakennusalan ulkopuolelle rakentaminen ei ole sallittua, mutta rakennusalan ulkopuolella olevien rakennusten korjaaminen on sallittua.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Jokainen uusi kaava sekä kaavamuutos täytyy käsitellä erikseen eivätkä erilaiset kaavahankkeet ole suoraan verrattavissa keskenään niiden erityispiirteiden vuoksi. Tämän opinnäytetyön yhteydessä tehty kaavamuutos ei ollut aivan tavallinen kaavamuutos, vaan vaati huomattavan paljon asiaan perehtymistä. Lisäksi kaavamuutoksen erityispiirteiden vuoksi suojeluun liittyviin lakikohtiin tuli paneutua suurella huolellisuudella. Kaavamuutoksen erityispiirteenä oli rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, Herttuan talo, jonka suojeleminen sr-merkinnällä oli kaavamuutoksen yksi lähtökohta. Suunnittelualue rajautuu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään kohteeseen, jolla myös oli huomattava vaikutus kaavan erilaisia ratkaisuja pohdittaessa.

Jos uusi asemakaava tai asemakaavamuutos sijaitsee alueella, jolla on jo valmiiksi suojeltavia kohteita, tämä tulee huomioida heti kaavan alkuvaiheissa. Sama asia koskee kaava-aluetta, jolla ei sijaitse suojeltavia alueita, mutta joka sijaitsee välittömästi suojeltavan alueen läheisyydessä. Suojeltavan alueen vaikutus ylettyy siis paljon kauemmas kuin vain suojeltavaan alueeseen tai sen välittömään läheisyyteen. Tämän takia jo kaavoituksen alkuvaiheissa on todella tärkeätä tutustua suunnittelualueen historian lisäksi varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella olevaan ympäristöön sekä sen historiaan.

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisen rakennuksen sekä ympäristön suojelua laadittaessa täytyy kiinnittää erityishuomiota, millä tavalla rakennuksen tai ympäristön suojelu toteutetaan. Tarkin suojelu tapahtuu rakennuslain nojalla. Tämä suojelu koetaan edelleen tietyllä tapaa vahvempana ja kiinteistön omistajalle enemmän rajoituksia tuovana. Rakennuslain nojalla tapahtuvaa suojelua astetta kevyempi suojelu tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavasuojelulla. Tällöin suojelu voidaan toteuttaa asemakaavamääräyksellä, kuten suojeltava rakennus (sr) -merkinnällä. Kaavoitettaessa tulee ottaa huomioon, etteivät kaikki arvokkaat ja tärkeät rakennukset tai ympäristöt ole suojeltuja. Tämä asia tulee huomioida ja ottaa erityistarkasteluun silloin, kun ollaan kaavoittamassa jotakin uutta aluetta ja epäillään tai tiedetään siellä sijaitsevan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai alueita. Tällöin jo kaavan alkuvaiheissa voidaan pohtia millä tavalla arvo-

kas rakennus tai alue voitaisiin suojella ja ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Vaikka rakennus olisi suojeltu maakuntakaavassa, täytyy muistaa, ettei rakennusten suojelu toteudu lopullisesti maakuntakaavalla. Varsinaisesti rakennusten suojelu tapahtuu yksityiskohtaisessa kaavassa eli asemakaavassa tai rakennussuojelulain mukaisella päätöksellä.

Pieksämäen kaupungin väkiluku on viime vuosina vähentynyt hieman joka vuosi. Pysäyttääkseen tämän väkiluvun vähenemisen kaupungin tulisi turvata työpaikkojen sijainti Pieksämäellä, joka edesauttaisi työikäisten kaupunkilaisten pysymistä Pieksämäellä. Kaupungin tulisi myös lisätä kohtuuhintaisten omakotitonttien saatavuutta sekä taajama- että haja-asutusalueilla. Osa Pieksämäellä töissä käyvistä henkilöistä asuu naapurikunnissa edullisempien asuntojen vuoksi ja kulkevat päivittäin kymmeniä kilometrejä kotinsa ja työpaikkansa välillä.

LÄHTEET

- Espoon kaupunki 2011. Kaavoitus. Tietoa kaavoituksesta. Osoitteessa <http://www.espoo.fi/default.asp?path=1;28;11866;17468;8788>. 31.1.2011
- Etelä-Savon maakuntaliitto 2010a. Kulttuuriperinnön hoito – projekti. Herttuan kohdekortti
- Etelä-Savon maakuntaliitto 2010b. Maakuntakaava. Etelä-Savon maakuntakaava. Kohdeluettelo, 50. Osoitteessa http://www.esavo.fi/media/Etela-Savon_maaakuntakaava_kohdeluettelo290509.pdf. 7.5.2011
- Etelä-Savon maakuntaliitto 2011. Maakuntakaava. Etelä-Savon maakuntakaava. Osoitteessa http://www.esavo.fi/maakuntaliitto/maakuntakaava/etelasavon_maaakuntakaava 7.5.2011
- Harjavalan kaupunki 2011. Palvelut. Tekniset palvelut. Yhdyskuntasuunnittelu. Tonttijakojen laadinta. Osoitteessa <http://www.harjavalta.fi/palvelut/tekniset-palvelut/yhdyskuntasuunnittelu/tonttijako/> 17.4.2011
- Helsingin Sanomat 2011. Uusimaa voitti muut maakunnat asukkaiden houkuttelussa. Helsingin Sanomat 28.3.2011, Lyhyesti A5
- Kauniaisten kaupunki 2011a. Asemakaavoitus. Aloitusvaihe. Osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/files/760/Aloitusvaihe.pdf>. 17.4.2011
- Kauniaisten kaupunki 2011b. Kaupunkiradan kaavaselostus. Osoitteessa http://www.kauniainen.fi/files/1210/023B_selostus_091102_UUSI_ALUERAJAUS.pdf. 10.4.2011
- Kunnas, J. 2008. Pieksämäen keskustan eteläosan osayleiskaava-alue, Kulttuuriympäristö ja rakennusperintö. Insinööritoimisto Liidea Oy, 13.
- Lapin Liitto 2011. Maakuntakaavoitus. Rovaniemen maakuntakaava. Rovaniemen maakuntakaavakartta. Osoitteessa http://www.lapinliitto.fi/c/document_library/get_file?folderId=18281&name=DLFE-973.pdf. 22.4.2011
- Littow, P. 2006. Kaavoitus ennen maankäyttö- ja rakennuslakia. Maankäyttö 4/06, 22–24.
- Maanmittauslaitos 2010. Suomen pinta-alat kunnittain. Osoitteessa http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/pinta_alat_kunnittain_01012010.pdf. 1.1.2010
- MRA 895/1999. Maankäyttö- ja rakennusasetus 16.4.2011.
- MRL 132/1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.4.2011.

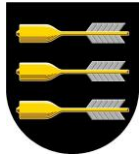
- Museovirasto 2006. Rakennusperintö. Suojelu ja kaavoitus. Valtion rakennusperintö. Osoitteessa http://www.nba.fi/fi/valtios_rakennusperinto. 3.7.2006
- Museovirasto 2009a. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) / rakennettu kulttuuriympäristö. Osoitteessa <http://www.nba.fi/tiedostot/2184fb21.pdf>. 12.3.2009
- Museovirasto 2009b. Valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Osoitteessa http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1310. 22.12.2009
- Museovirasto 2011. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Kartta. Osoitteessa http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_kartta.aspx?KOHDE_ID=1310&OBJECTID=23963. 12.4.2011
- Pieksämäen kaupunki 2009. Palvelut. Koulutus. Ammattikorkeakoulu. Osoitteessa http://www.pieksamaki.fi/pmk/index.php?option=com_content&view=article&id=438&Itemid=489 10.6.2009.
- Pieksämäen kaupunki 2010a. Asuminen. Kaavoitus. Osoitteessa <http://www.pieksamaki.fi/fi/tekninen-kaavoitus>. 2.9.2010
- Pieksämäen kaupunki 2010b. Matkailu ja vapaa-aika. Historia. Osoitteessa <http://www.pieksamaki.fi/fi/historia>. 22.2.2010
- Pieksämäen kaupunki 2010c. Pieksämäki-info. Osoitteessa <http://www.pieksamaki.fi/fi/pieksaemaeki-info>. 30.3.2010
- Pieksämäen kaupunki 2011a. Asemakaavaprosessi. Osoitteessa http://pieksamaki.fi/pmk/files/palvelut/kaavoitus/osallistuminen_suunnitteluun/446_Asemakaavaprosessi.pdf. 10.4.2011
- Pieksämäen kaupunki 2011b. Maankäytön suunnittelun tulosityksikön arkisto.
- Pieksämäen kaupunki 2011c. Pieksämäen kaupungin strategia 2020. Osoitteessa <http://www.pieksamaki.fi/kaupunki/files/File/PMKstrategia180909.pdf>. 7.4.2011
- Pirkanmaan ELY 2011. Pirkanmaa. Maankäyttö ja rakentaminen. Rakennusperintö ja kulttuuriympäristöt. Rakennussuojelu. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=19125&lan=fi>. 2.2.2011
- Rakennussuojelulaki 18.1.1985/60. 3.4.2011
- Ravintola Wanha Mestari 2011. Mestarin tarina: Einar Gustafsson. Osoitteessa http://www.wanhamestari.fi/ravintolat/fi_FI/pieksamaki/. 1.4.2011
- Rovaniemen kaupunki 2011a. Kaavat ja kiinteistöt. Kaavatori. Asemakaava. Rantavitikka-Viirinkangas, kaupunginosa nro 5. Kortteli 536.

- Voimassa oleva asemakaava. Osoitteessa <http://rovaniemi.fi/loader.aspx?id=a4a4ecfb-3c09-477a-9a92-9252edafcea1>. 22.4.2011
- Rovaniemen kaupunki 2011b. Kaavoitus. Yleiskaava. Yleiskaavakartta. Osoitteessa <http://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=cec4a252-f336-48e8-a09d-a10106e683d6>. 22.4.2011
- Sahlberg, M. (toim.) 2010. Museovirasto, Rakennushistorian osasto. Talon tarinat – Rakennushistorian selvitysopas, 12 – 13
- Siilinjärven kunta 2009. Palvelut. Rakentaminen. Kaavoitus. Asemakaava. Osoitteessa <http://dallas.siilinjarvi.fi/palvelut/rakentaminen/kaavoitus/asebakaava/index.php>. 30.4.2009
- Tilastokeskus 2004. Väestöennuste. Väestöennuste kunnittain ja maakunnittain vuoteen 2040. Osoitteessa http://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_09-20_tau_002.html. 20.9.2004
- Vantaan kaupunki 2010. Asukas. Maankäyttö ja ympäristö. Kuntatekniikan keskus. Mittausosasto. Palvelut maanomistajille ja rakentajille. Tonttijako. Osoitteessa http://www.vantaa.fi/i_perusdokumentti.asp?path=1;135;137;221;1761;2460;4375;5406. 16.2.2010
- Väestötietojärjestelmä 2007. Kuntien asukasluvut suuruusjärjestyksessä. Osoitteessa <http://vrk.fi/default.aspx?docid=843&site=3&id=0>. 31.1.2007
- Väestötietojärjestelmä 2011. Kuntien asukasluvut suuruusjärjestyksessä. Osoitteessa <http://vrk.fi/default.aspx?docid=4983&site=3&id=0>. 28.2.2011
- Yleiskaavan sisältö ja esitystavat, Ympäristöministeriö, Edita Prima Oy, Helsinki 2006, 12–19
- Ympäristöministeriö 2008. Ohjeellinen tonttijako ja oikeustapauksia. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=80593>. 13.2.2008
- Ympäristöministeriö 2009. Asemakaavoitus. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1117&lan=fi>. 31.12.2009
- Ympäristöministeriö 2010. Lainsäädäntö. Maankäyttö ja rakentaminen. Rakennussuojelua ja maisemansuojelua koskeva lainsäädäntö. Rakennussuojelu. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1365&lan=fi>. 1.7.2010
- Ympäristöministeriö 2011a. Maakuntakaava. Osoitteessa <http://www.environment.fi/download.asp?contentid=23555&lan=fi>. 10.3.2011

- Ympäristöministeriö 2011b. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=78023&>. 14.2.2011
- Ympäristöministeriö 2011c. Rakennussuojelulailla suojellut kohteet. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=145434>. 11.4.2011
- Ympäristöministeriö 2011d. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=fi#a1>. 15.2.2011
- Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010a. Käsitteistö. Kaavasuojaus. Osoitteessa http://www.rakennusperinto.fi/muuta_sisaltoa/kasitteisto/fi_FI/Kasitteisto/#kaavasuojaus. 21.7.2010
- Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010b. Käsitteistö. Rakennussuojelu. Osoitteessa http://www.rakennusperinto.fi/muuta_sisaltoa/kasitteisto/fi_FI/Kasitteisto/#rakennussuojaus. 21.7.2010
- Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2010c. Käsitteistö. Yleisiä käsitteitä. Osoitteessa http://www.rakennusperinto.fi/muuta_sisaltoa/kasitteisto/fi_FI/Kasitteisto/. 21.7.2010
- Ympäristöministeriö ja Museovirasto 2011. Säilyttäminen ja suojeleminen. Kaavoitus ja suojeleminen. Suojellut rakennukset Suomessa, määräykset ja kohdejoukon kuvaus. Osoitteessa http://www.rakennusperinto.fi/Sailyttaminen/fi_FI/kaavoitusjasuojaus/. 24.1.2011

LIITTEET

Kirje osallisille	Liite 1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Liite 2
Asemakaavan selostus	Liite 3
Kaavakarttaja -määräykset	Liite 4
Voimassa oleva ajantasa-asemakaava	Liite 5
Inventointikortti Herttuan talosta	Liite 6
Inventointikortti Kontiipuiston omakotialueesta	Liite 7



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI / MAANKÄYTTÖ

Postiosoite: PL 125, 76101 Pieksämäki
Käyntiosoite: Kanttila, Vilhulantie 5, 76850 Naarajärvi
puh. (015) 7882 111* faksi (015) 7883 631
www.pieksamaki.fi www.pieksamaenseutu.fi

Arvoisa Harjukadun alueen (korttelin 593-2-1010 ja 593-2-15 sekä Herttuapuiston) ympäristön maanomistaja / haltija /osallinen

Korttelin 593-2-1010, 593-2-15 ja Herttuapuiston asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa. Vuoden 2010 kaavoituskatsaus oli nähtävillä 14.2.–15.3.2011 välisen ajan. Lisäksi asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutetaan 18.3.2011 Pieksämäen kaupungin ilmoitustauluilla ja Pieksämäen lehdessä.

Lähetän ohessa MRL 63 § mukaisen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksenne. Suunnitelma on nähtävillä **21.3.2011** lähtien Naarajärven palvelupiste Kanttilassa teknisen toimen palvelupisteessä, käyntiosoite Vilhulantie 5, Naarajärvi sekä kaupungin nettisivuilla osoitteessa www.pieksamaki.fi.

Mahdolliset huomautukset suunnitelmaan ja ehdotuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta pyydän toimittamaan **4.4.2011 klo 15** mennessä osoitteella: Pieksämäen kaupunki, Maankäyttö, PL 125, 76101 Pieksämäki tai sähköisesti osoitteella kirjaamo@pieksamaki.fi.

Lisätietoja asiasta antavat:
paikkatietokäsittelijä Mirja Kaijala puh. 044 588 2634,
maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen puh. 0400 855 597 ja
kaupunginarkkitehti Leena Muoniovaara puh. 044 588 2520.

Jos katsotte, että ette ole osallinen otsikossa mainitussa asiassa, pyydän teitä ilmoittamaan siitä yllä mainituille henkilöille.

Kohteliaimmin

Pieksämäki 14.3.2011

Leena Muoniovaara
kaupunginarkkitehti

Liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MAANKÄYTTÖ

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §). OAS:n tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa kaavan laadintaan voi vaikuttaa. Suunnitelma kertoo myös, miten kaavan vaikutuksia arvioidaan.

1. ALOITE

Pieksämäen kaupungin tekninen toimi on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Muutoskohde sisältyy Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsaukseen 2010, joka käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 9.2.2011 § 88. Tämän jälkeen kaavoituskatsaus saatetaan hallituksen ja valtuuston tietoon seuraavissa kokouksissa.

2. SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 1010 ja osaa korttelista 15 sekä Herttuapuistoa. Suunnittelualue rajautuu katujen Joroistentie, Kontiupuisto, Laaksotie, Lammentie ja Harjukatu sisään jäävälle alueelle. Suunnittelualan likimääräinen raja on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä ja lisäksi tarkemmin liitteessä 1.

Vaikutusalueen on arvioitu käsittävän muutosalueen rajanaapurit sekä viereiset ja vastapäiset naapurit. Vaikutusalueen raja on esitetty liitteessä 1.

3. SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Joroistentien, Kontiupuiston, Laaksotien, Lammentien ja Harjukadun rajaaman korttelin 593-2-1010 aluevarauksia, rakennusoikeuksien määrää sekä rakennusalojen sijaintia. Joroistentie 3:ssa sijaitsee ns. Herttuan talo, joka on maakuntakaavan mukainen maakunnallisesti merkittävä rakennussuojelukohde. Harjukadun itäpuolella korttelissa 593-2-15 tavoitteena on laajentaa tontteja 10 ja 14 sekä muuttaa niiden käyttötarkoitus asuinpientalokorttelialueeksi. Lisäksi tonttien väliin jäävästä puistoalueesta muodostetaan asuinpientalokorttelialuetta. Muutoksessa huomioidaan 11.7.1979 päivätyn vuokrasopimuksen mukaisesti vuokrattu osa puistoalueesta osaksi korttelin 15 tonttia 10.

Suunnittelualue rajautuu korttelissa 593-2-15 kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään kohteeseen (maakuntakaavassa maV 11.557 Kontiupuiston omakotialue). Kohde kuuluu myös museoviraston inventointiin RKY 2009. Tämä tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Tavoitteena on myös laatia alueelle sitova tonttijako.

MAANKÄYTTÖ

4. LÄHTÖTILANNE**Nykytilanne**

Joroistentien varressa sijaitseva ns. Herttuan talo on Kontiopuiston asuinalueella harvinainen taitekattoinen, vuorattu hirsirakennus vuosisadan alusta, jota ei ole suojeltu asemakaavassa. Rakennus sijaitsee osittain asuinkerrostalojen korttelialueella (AK¹⁰). Kyseinen rakennus on merkitty Etelä-Savon maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennussuojelukohteeksi. Harjukadun varrella korttelin 15 itäreunassa tonteilla 14 ja 10 sijaitsee omakotitalo piharakennuksineen. Myös korttelin 1010 pohjoisosassa tontilla 3 sijaitsee iäkäs omakotitalo piharakennuksineen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelissa 1010 tulisi olla asuinkerrostaloja, jotka eivät ole toteutuneet. Korttelia 1010 koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty 31.7.1975.

Harjukadun itäreunassa on asemakaavan mukaan istutettava puistoalue (PI), joka ei ole toteutunut nykyisen asemakaavan mukaan. Korttelia 15 koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty 18.1.1979. Puistoalueen eteläreunasta Pieksämäen kaupunki on vuokrannut 11.7.1979 seitsemän metriä leveän kaistaleen tontin 10 vuokralaisten hallintaan.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY 2009).

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 4.10.2010 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen itäpuolella oleva alue on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee ns. Herttuan talo, joka on osoitettu Etelä-Savon maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennussuojelukohteeksi.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 16.1.1979 hyväksymässä ohjeellisessa ns. I. asteen yleiskaavassa kortteli 593-2-1010 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi ja kortteli 593-2-15 pientaloalueeksi.

Voimassa oleva asemakaava

Korttelin 1010 pohjoisosa on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Saman korttelin eteläpuoli on merkitty puistoalueeksi. Korttelin 15 pohjois- sekä eteläosa on osoitettu pientalojen korttelialueeksi. Näiden väliin jäävä alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi ja leikkikentäksi. Korttelin 1010 ja tämän eteläpuoleisen puistoalueen

MAANKÄYTTÖ

asemakaava on vahvistettu 31.7.1975. Korttelin 15 suunnittelualuetta koskeva asemakaavan muutos on vahvistettu 18.1.1979. Korttelin 1010 korttelinumeroa on muutettu 9.5.1995 vahvistuneella asemakaavan muutoksella.

Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä nro 2.

Päätökset

Valtioneuvoston päätös 22.12.2009, jolla Valtakunnallinen inventointi, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (RKY 2009) on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen.

Kaavoituskatsaus Tlk 9.2.2011 88 §.

Vuokrasopimus 11.7.1979.

Ympäristöselvitykset

- Taajaman viheralueet, hoitoluokitus 2010 (Pieksämäen kaupunki)
- Pieksämäen kaupungin ja maalaiskunnan liikenneturvallisuussuunnitelma / LTKonsultit Oy lokakuu 2010
- Pieksämäen kaupungin tie- ja raideliikennemelukartoitus ja meluntorjunta jättemateriaaleista valmistetuin meluestein (Senja Jeminen 1997–98)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys raportti / FCG Finnish Consulting Group Oy marraskuu 2010

Muut lähtötiedot

Pohjakarttaa on pidetty ajan tasalla, joten se täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset. Suunnittelualueella asukkaita on kahdeksan. Alueella ei ole työpaikkoja.

Suunnittelualueen lounaisosa on maaperältään eloperäisten maalajien aluetta sekä maalajialuetta, jossa kantavampien maakerrosten välissä esiintyy pehmeitä kerrostumia. Länsi- sekä itäosa ovat kantavien, pääasiassa hiekka- ja silttimaalajien aluetta. Suunnittelualueen keskiosa on kantavien karkearakeisten ja moreenimaalajien aluetta, jossa maapeitteen paksuus on useimmiten yli kolme metriä.

MAANKÄYTTÖ

5. TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on:

- korttelin 593-2-15 tonttien 10 ja 14 laajentaminen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpientalojen korttelialueeksi ja tonttien välissä olevan puistoalueen muuttaminen asuinpientalo korttelialueeksi
- tarkentaa korttelin 593-2-1010 aluevarauksia ja rakennusoikeuksien määrää
- turvata korttelissa 593-2-1010 sijaitseva rakennussuojelukohde suojelumerkinnällä
- huomioida valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja korttelissa 593-2-1010 sijaitseva rakennussuojelukohde suunnittelussa
- laatia sitova tonttijako.

6. OSALLISET**Alueen maanomistajat sekä viereisten ja vastapäisten alueiden maanomistus**

Muutosalueen omistaa pääasiassa Pieksämäen kaupunki. Korttelin 1010 tontti 10 sekä määräalat 593-402-3-56-M603, 593-402-3-56-M604 ja 593-402-3-56-M605 ovat yksityisten omistuksessa.

Viereisten ja vastapäisten alueiden maanomistus on esitetty liitteessä nro 1.

Kunnan jäsenet

Kunnan jäseniä ovat henkilöt, joiden kotikunta on Pieksämäki, yhteisöt, laitokset ja säätiöt, joiden kotipaikka on Pieksämäki sekä ne, jotka omistavat tai hallitsevat kiinteää omaisuutta Pieksämäellä.

Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat

Ne vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset

Maankäyttö: maaomaisuus, mittaustoimi

Kunnallistekniikka

Rakennusvalvonta

MAANKÄYTTÖ

Sivistystoimi: hallinto

Sosiaali- ja terveystoimi: hallinto

Ympäristöterveys: Keski-Savon ympäristötoimi

Yleishallinto: elinkeinoelämän kehittäminen, tukipalvelut

Kaupungin liikelaitokset

Pieksämäen Vesi

Valtion viranomaiset

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Ympäristö ja luonnonvarat vastuualue

Museovirasto, Rakennushistorian osasto

Pieksämäen kihlakunnan poliisilaitos

Pieksämäen Työvoimatoimisto

Muut viranomaiset ja yhteisöt

Etelä-Savon Pelastuslaitos

Etelä-Savon maakuntaliitto

Savonlinnan maakuntamuseo

Mikkelin Puhelin Oyj

Savon Voima Lämpö Oy

Savon Voima Verkko Oy

TeliaSonera Finland Oyj

Yhdistykset

Ne yhdistykset, joiden tai jonka jäsenten oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Pieksämäen luonnonystävät ry

Pieksämäki-Seura ry

Tiedotusvälineet

Pieksämäen Lehti

MAANKÄYTTÖ

Länsi-Savo

Etelä-Savon radio

Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Ne jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi.

7. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavatyön tarkennetut lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka lähetetään osallisille ja on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) teknisen toimen neuvonnassa 21.3.2011 lähtien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan myös kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi kohdassa Ajankohtaista.

Mahdolliset huomautukset ja ehdotukset alueen kehittämisestä ja rakentamisesta tulee toimittaa 4.4.2011 mennessä osoitteella:

Pieksämäen kaupunki
Maankäyttö
PL 125
76101 Pieksämäki

Huomautukset on mahdollista toimittaa myös sähköisesti osoitteella:

kirjaamo@pieksamaki.fi

Lisätietoja asiasta antaa maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen puh. 0400 855 597; kaupunginarkkitehti Leena Muoniovaara puh. (015) 788 2520, 044 588 2520 sekä paikkatietokäsittelijä Mirja Kaijala puh. 044 588 2634.

Vuorovaikutus

Asemakaavoitukseen kytketään mukaan ne asukasryhmät, yhdistykset ja viranomaiset, joita kaavan laatiminen koskee. Tavoitteena on tiedottaa kaavoituksen etenemisestä sekä kerätä osallistujatahojen mielipiteitä ja näkemyksiä suunnittelua ja päätöksentekoa varten työn eri vaiheissa.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin ja lausuntopyynnöihin.

Asemakaavan muutostyön alkaminen

Asemakaavoituksen alkamisesta tiedotetaan tämän suunnitelman lähetekirjeellä sekä kuulutuksella, joka julkaistaan Pieksämäen lehdessä ja joka on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla kohdassa Ajankohtaista.

MAANKÄYTTÖ

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo

Asemakaavan muutoksen luonnos on nähtävillä vähintään 14 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista).

Kaavan nähtävillä olo

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA:n 6 § mukaisesti vähintään 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista).

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Hyväksymisestä kuulutetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista).

Asemakaavan muutospäätös lähetetään Etelä-Savon ELY-keskukselle ja Etelä-Savon maakuntaliitolle.

Niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneet, lähetetään kaavan hyväksymisestä tieto.

Kaavan voimaan tulo

Voimaan tulosta kuulutetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Vahvistumisesta kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Ajankohtaista).

Voimaan tulosta lähetetään ilmoitus Etelä-Savon ELY-keskukselle.

Kaavan lähettäminen tiedoksi

Voimaan tullut asemakaava lähetetään Etelä-Savon maanmittaustoimistolle, Etelä-Savon maakuntaliitolle ja Pieksämäen rakennuslautakunnalle.

8. ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat vaikutukset (MRA 1§):

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

MAANKÄYTTÖ

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 § mukaiset selvitykset:

- selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä
- suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot
- yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä
- kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset
- selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun
- suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä
- valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon
- kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta
- tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Kaavan vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiselle kaavan valmistelussa.

Koska asemakaavamuutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa esitetään lisäksi selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

MAANKÄYTTÖ

9. KÄSITTELYAIKATAULU

Arvioitu asemakaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa on lokakuussa 2011. Tämä asemakaavan muutos on nähtävillä 30 vrk (MRA 27 §). Käsittely kaupunginvaltuustossa on viimeistään joulukuussa 2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään työn edetessä tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

10. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT

Asemakaavan suunnittelijana toimii Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tulosityksikkö. Käytännön työtä luonnosvaiheeseen asti hoitaa maanmittaustekniikan (AMK) opiskelija Heidi Valkealaakso opinnäytetyönään. Pieksämäen kaupungin osalta sekä tarkastuksen hoitaa maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 0400 855 597 ja kaupunginarkkitehti Leena Muoniovaara puh. (015) 788 2520, 044 588 2520.

sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi ja leena.muoniovaara@pieksamaki.fi

Yllä mainittujen postiosoite on PL 125, 76101 Pieksämäki, käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi ja faksinumero (015) 7883 631.

Pieksämäki 27.1.2011

Heidi Valkealaakso

Maanmittaustekniikan (AMK) opiskelija

LAKIVIITTEET

Osallistuminen ja vuorovaikutus:

MRL 6, 62–64 §; MRA 30–32 §

Asemakaavaprosessi:

MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27 §

LIITTEET:

1. Maanomistus, Suunnittelu- ja vaikutusalue
2. Ajantasa-asemakaava

**PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS**



Asemakaavan muutos, joka koskee 2. kaupunginosan korttelia 1010 ja korttelin 15 tontteja 10 ja 14 sekä tonttien välissä sijaitsevaa puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 15 tontit 15–17 sekä kortteli 1010. Lisäksi muutoksella muodostuu katualuetta.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS 3.3.2011

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 2. kaupunginosan korttelia 1010 ja korttelin 15 tontteja 10 ja 14 sekä tonttien välissä sijaitsevaa puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 15 tontit 15–17 sekä kortteli 1010. Lisäksi muutoksella muodostuu katualuetta.

Kaavan nimi:	Konttiopuiston länsiosan asemakaavamuutos							
Kaavan tunnus:	593_Ak_*							
Kaavan päiväys:	3.3.2011							
Kaavan laatija:	Pieksämäen kaupungin maankäytön suunnittelun tulosityksikkö							
Osoite:	Pieksämäen kaupunki Maankäyttö PL 125 76101 PIEKSÄMÄKI							
Yhteyshenkilöt:	<p>Anssi Tarkiainen, maankäyttöinsinööri puh. 0400 855 597 sähköposti: anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi</p> <p>Leena Muoniovaara, kaupunginarkkitehti puh. (015) 7883 220 sähköposti: leena.muoniovaara@pieksamaki.fi</p> <p>Mirja Kaijala, paikkatietokäsittelijä puh. 044 588 2634 sähköposti: mirja.kaijala@pieksamaki.fi</p>							
Kaavan vireilletulo:	9.2.2011							
Hyväksymispäivämäärät:	<table> <tr> <td>Tlk</td> <td>9.2.2011</td> </tr> <tr> <td>Kh</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kv</td> <td></td> </tr> </table>		Tlk	9.2.2011	Kh		Kv	
Tlk	9.2.2011							
Kh								
Kv								

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee aivan Pieksämäen ydinkeskustan läheisyydessä, torilta itään noin kilometrin verran. Kaavamuutosalue rajautuu katujen Joroistentie, Konttiopuisto, Laaksotie, Lammentie ja Harjukatu sisään jäävälle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria. Kaavamuutosalue on esitetty kuvassa 1.

Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tutkia suunnittelualueen aluevarauksia, rakennusoikeuksien määrää sekä rakennusalojen sijaintia. Harjukadun itäpuolella korttelissa 593-2-15 tarkoituksena on laajentaa tontteja 10 ja 14 sekä muuttaa niiden käyttötarkoitus asuinpientalokortteli-alueeksi. Tämän lisäksi tonttien väliin jäävästä puistoalueesta muodostetaan asuinpientalokorttelialuetta.

Korttelissa 1010 sijaitseva Herttuan talo suojellaan *sr-3* -merkinnällä. Lisäksi Herttuan talo sekä sen pohjoispuolella sijaitsevat tontit muutetaan erillispientalo korttelialueeksi (AO).

Kaavamuutosalue rajautuu korttelissa 593-2-15 Kontiopuiston omakotialueeseen, joka on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä kohde.

Kohde kuuluu museoviraston inventointiin valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Tämä tulee ottaa huomioon, kun suunnitellaan alueelle asemakaavan muutosta. Ennen tonttien luovutusta alueelle laaditaan rakennustapaohjeet.

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	6
1.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
1.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ.....	6
1.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTUMINEN	6
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	6
2.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	7
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	7
2.1.4	<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	8
2.1.5	<i>Maanomistus</i>	9
2.2	SUUNNITTELUUTILANNE	10
2.2.1	<i>Maakuntakaava</i>	10
2.2.2	<i>Yleiskaava</i>	10
2.2.3	<i>Voimassa oleva asemakaava</i>	10
2.2.4	<i>Muut suunnitelmat ja päätökset</i>	11
2.2.5	<i>Selvitykset ja inventoinnit</i>	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	12
3.3.1	<i>Osalliset</i>	12
3.3.2	<i>Vireilletulo</i>	12
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	12
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	13
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	13
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	13
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
4.1	KAAVAN RAKENNE	14
4.2	MITOITUS.....	14
4.3	PALVELUT.....	14
4.4	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
4.5	ALUEVARAUKSET.....	14
4.5.1	<i>Korttelialueet</i>	14
4.5.2	<i>Muut alueet</i>	16
4.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
4.6.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	16
4.6.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	17
4.6.3	<i>Vaikutukset rakennus- ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön</i>	17
4.7	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	17
4.8	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.....	17
4.9	NIMISTÖ.....	18
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	18
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	18
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	18

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.1.2011 (Tarkennettu 14.4.2011)
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Maanomistus, suunnittelu- ja vaikutusalueen kartta
5. Kohdeinventointilomakkeet
6. Havainnekuva I
7. Havainnekuva II
8. Johtokartta
9. Tilastolomake
10. Asemakaavavaluonnoksen pienennös



Kuva 1. Muutosalueen sijaintikartta.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2010 9.2.2011
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 14.3.2011 OAS on ollut nähtävillä 21.3.–4.4.2011. OAS on julkaistu kaupungin kotisivuilla www.pieksamaki.fi. OAS:n nähtävillä olosta kuulutettiin Pieksämäen Lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville xx.xx.xx – xx.xx.xx väliseksi ajaksi Naarajärven palvelupisteeseen sekä kaupungin kotisivuille.
- Luonnosvaiheen aineisto lähetettiin osallisille ja viranomaisille xx.xx.xx.

1.2 Asemakaavan sisältö

- Kaavamuutoksella on tarkoitus eheyttää ja tiivistää aluerakennetta muuttamalla korttelin 15 toteutumaton puistoalue asuinpientalokorttelialueeksi (AP).
- Korttelin 593-2-15 tonteista 10 ja 14 tulee asuinpientalokorttelialuetta (AP).
- Korttelin 593-2-1010 itäpuoli säilytetään asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Samalla korttelialueella sijaitsevan Herttuan talon ympäristö sekä korttelin 1010 länsiosa muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi Herttuan talo suojellaan kohdemerkinnällä sr-3 (suojeltava rakennus) sekä siihen liittyvällä suojelumääräyksellä.
- Korttelissa 1010 sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusalojen sijaintia muutetaan vastaamaan tämän hetkistä tarvetta.

1.3 Asemakaavan toteutuminen

Kaavan toteutuminen voidaan aloittaa, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi. Toteutuminen tapahtuu tonttien omistajien ja haltioiden toimesta. Pieksämäen kaupungin omistamien rakentamattomien tonttien markkinointi aloitetaan heti asemakaavan saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Joroistentien varressa sijaitsee ns. Herttuan talo, joka on rakennettu 1920-luvulla. Herttuan talo on taitekattoinen, vuorattu hirsirakennus, joka on harvinainen puutalo Kontiopuiston asuntoalueella. Herttuan talon pihassa on päärakennuksen lisäksi piharakennus.

Korttelissa 15 tontilla 10 sijaitsee 1930-luvulla rakennettu kaksikerroksinen puutalo. Tontilla 14 sijaitsee kaksikerroksinen puutalo, joka on rakennettu 1940-luvulla.

Korttelin 15 tonttien 10 ja 14 välissä kasvaa luonnonvaraisena muutamia koivuja. Lisäksi alueella on istutettua nurmialuetta. Korttelissa 1010 sijaitsee koivujen lisäksi istutettua nurmialuetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lounaisosa on maaperältään eloperäisten maalajien aluetta sekä maalajialuetta, jossa kantavampien maakerrosten välissä esiintyy pehmeitä kerrostumia. Länsi- sekä itäosa ovat kantavien, pääasiassa hiekka- ja silttimaalajien aluetta. Suunnittelualueen keskiosa on kantavien karkearakeisten ja moreenimaalajien aluetta, jossa maapeitteen paksuus on useimmiten yli kolme metriä.

Pieksämäen kaupungin viheralueiden hoitoluokituksen mukaan suunnittelualue sijoittuu viheralueiltaan A2 kategoriaan. A2 kategoria on käyttöviheraluetta, joka on tarkoitettu esim. oleskeluun, leikkiin ja pienimuotoiseen pelaamiseen. Yleensä käyttöviheralueilla on runsaasti istutuksia, puita ja nurmialueita. Suunnittelualueeseen kuuluva käyttöviheralue on osittain hoidettu luokitusten mukaisesti.



Kuva 2. Koivikkoa Kontiupuiston ja Joroistentien risteyksessä. Herttuan talo on keltainen rakennus kuvan oikeassa laidassa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 1010 sijaitseva Herttuan talo on rakennettu 1920-luvulla. Herttuan talon runko on lyhytnurkkaista hirttä. Talon vuoraus on peitepystyrimoitusta ja kate on punaista saumapeltiä. Ikkunaristikot ovat keltaiset ja listat ovat valkeat.

Kontiupuiston päiväkotij sijaitsee korttelin 1010 eteläosassa. Päiväkoti on I kerroksinen vuonna 1975 rakennettu vaalea tiilirakennus.

Korttelissa 15 tonteilla 10 ja 14 rakennetut asuinrakennukset on rakennettu 1930 ja 1940 – luvuilla. Molemmilla tonteilla sijaitsevat asuinrakennukset ovat II kerroksisia vaaleita puutaloja. Useimmat suunnittelualueella sekä sen läheisyydessä sijaitsevat asuinrakennukset ovat myös II kerroksisia vaaleita puutaloja. Suurin osa korttelin 15 asuinrakennuksista on rakennettu kiinni kadun lähellä sijaitsevan tontin rajaan. Suurin osa suunnittelualueella sekä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevista asuinrakennuksista on harjakattoisia.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee IV kerrokseen rakennettuja kerrostaloja, jotka on rakennettu 1980-luvulla. Kerrostalot ovat punatiilisiä. Suunnittelualueen itäpuolella Kontiupuiston ja Laaksotien sekä Kontiupuiston ja Kaartotien risteyksissä sijaitsee kerrostalo, jotka on rakennettu III kerrokseen. Nämä kerrostalot ovat

vaaleita tiilitaloja. Suunnittelualan länsipuolella Kontiupuiston ja Joroistentien risteyksessä sijaitsee IV kerrokseen rakennettuja vaaleita kerrostaloja.

Kontiupuisto on asfalttipäällysteinen ajoneuvoliikenteelle varattu katualue, jonka molemmilla puolilla sijaitsee kevyen liikenteen väylä. Harjukatu on sorapäällysteinen ajoneuvoliikenteelle varattu katualue. Harjukadulla ei ole erikseen osoitettu kevyen liikenteen väylää vaan kevyt liikenne käyttää ajoneuvoliikenteelle varattua katualuetta. Joroistentie on asfalttipäällysteinen ajoneuvoliikenteelle varattu katualue, jonka länsireunalla sijaitsee kevyen liikenteen väylä.

Asukkaita suunnittelualueella on noin 8. Alueella ei ole työpaikkoja.

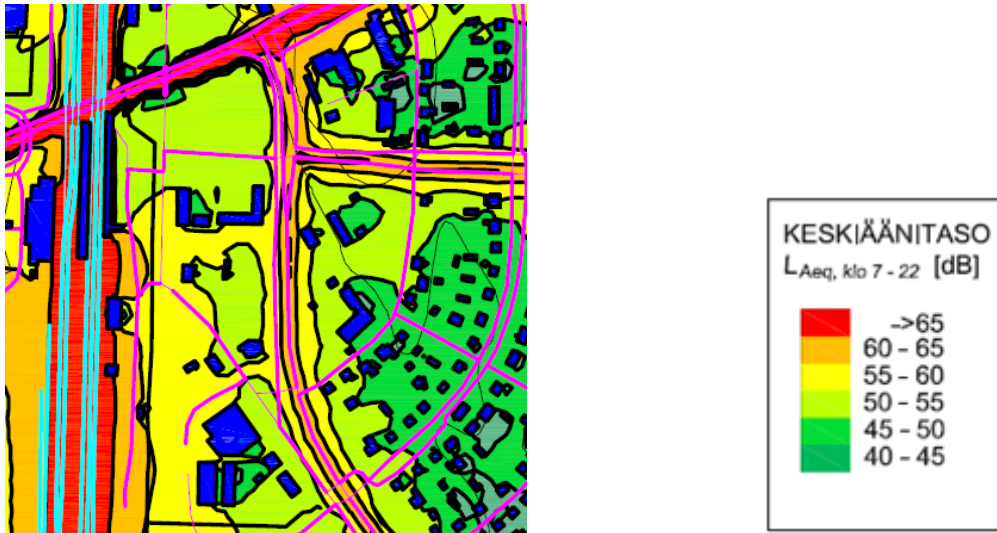


Kuva 3. Tyypillisiä omakotitaloja suunnittelualueella. Kuva on otettu Harjukadun ja Kontiupuiston risteyksestä Harjukadulle katsoen.

2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pieksämäen rautatieasema sekä lähimmät junaraiteet sijaitsevat noin 200 metrin päässä suunnittelualan länsireunasta. Suunnittelualan itäreuna sijaitsee hiekan alle 400 metrin päässä rautatieasemasta ja lähimmistä junaraiteista. Rautatieaseman kohdalla junien nopeudet ovat melko alhaisia johtuen junien pysähtymisestä Pieksämäen rautatieasemalla.

Valtioneuvoston päätöksellä korkein asuntoalueella sallittu melutaso päivällä on 55dB. Suunnittelualan keskiäänitasot päivällä 2010 olivat korkeimmillaan aivan Joroistentien sekä Kontiupuiston läheisyydessä. Tällä alueella keskiäänitaso oli 50–65dB. Suurin osa suunnittelualan keskiäänitasosta on 45 ja 55dB välillä, joka alittaa valtioneuvoston suosituksen korkeimmasta sallitusta melutasosta. Melko alhainen keskiäänitaso on seurausta liikenteen alhaisesta nopeudesta sekä rakennusten oikein sijoittamisella, jolla voidaan tehokkaasti vähentää rautatie- ja ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa.



Kuva 5. Keskiäänitasot päivällä 2010.

Valtioneuvoston päätöksellä korkein asuntoalueella sallittu melutaso yöllä on 50dB. Kontiopuiston läheisyydessä kortteleissa 15 ja 1010 sekä korttelin 1010 länsiosassa keskimääräinen melutaso vuonna 2010 yöllä oli 50-60dB. Suurin osa korttelin 15 sekä korttelin 1010 itäosan yöllisestä keskiäänitasosta sijoittuu välille 45-50dB. Kaavaratkaisulla on pyritty sijoittamaan oleskelurakennukset tavalla, joka suojaisi mahdollisimman paljon alueen rakennuksia meluhaitalta. Lisäksi tuleva kerrostalo suojaa tehokkaasti pientaloja niiden ympäristössä olevalta meluhaitalta.



Kuva 6. Keskiäänitasot yöllä 2010.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääasiassa Pieksämäen kaupunki. Korttelin 1010 tontti 11 sekä määräala 593-402-3-56-M604 ovat yksityisten omistuksessa. Suunnittelualueen ja vaikutusalueen maanomistus on esitetty liitteen nro 4 maanomistuskartassa.

2.2 Suunnittelutilanne

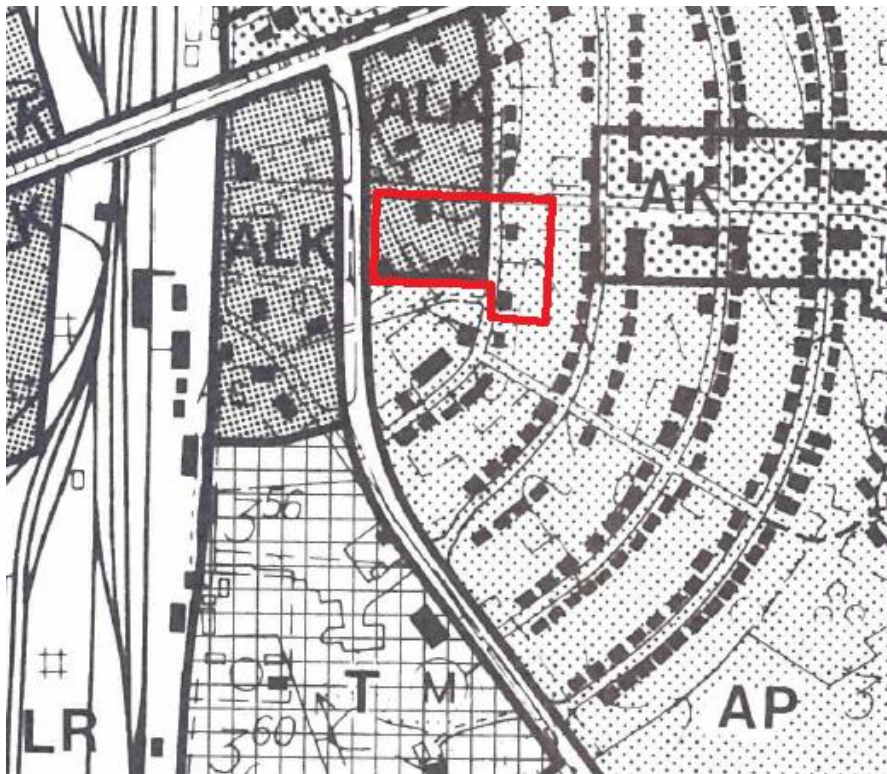
2.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 4.10.2010 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen itäpuolella oleva alue on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävaksi alueeksi. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee ns. Herttuan talo, joka on osoitettu Etelä-Savon maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävaksi rakennussuojelukohteeksi.

Ote maakuntakaavasta on liitteenä nro 2.

2.2.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 16.1.1979 hyväksymässä ohjeellisessa ns. I. asteen yleiskaavassa kortteli 593-2-1010 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi ja kortteli 593-2-15 pientaloalueeksi.



— Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Kuva 4. Ote ns. I. asteen yleiskaavasta.

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kortteli 1010 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan mukaisesti kortteliin saa rakentaa 4350 k-m².

Korttelin 15 tontit 10 ja 14 on osoitettu omakoti-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AOR⁴). Tonttien väliin jäävä alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI) sekä leikkikentäksi (UL).

Korttelin 1010 ja tämän eteläpuoleisen puistoalueen asemakaava on vahvistettu 31.7.1975. Korttelin 15 suunnittelualueetta koskeva asemakaavan muutos on vahvistettu 18.1.1979. Korttelin 1010 korttelinumeroa on muutettu 9.5.1995 vahvistuneella asemakaavan muutoksella.

Ote ajantasa-asetuksesta on liitteenä nro 3.

2.2.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

Valtioneuvoston päätös 22.12.2009, jolla Museoviraston laatima inventointi RKY 2009 on otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Kaavoituskatsaus Tlk 9.2.2011 88 §.

Vuokrasopimus 11.7.1979.

Alueen pohjakarttaa on pidetty ajan tasalla maastomittauksin, joten se täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

2.2.5 Selvitykset ja inventoinnit

- Taajaman viheralueet, hoitoluokitus 2010 (Pieksämäen kaupunki)
- Pieksämäen kaupungin ja maalaiskunnan liikenneturvallisuussuunnitelma / LT Konsultit Oy lokakuu 2010
- Pieksämäen kaupungin tie- ja raideliikennemelukartoitus ja meluntorjunta jätemateriaaleista valmistetuin meluestein (Senja Jeminen 1997 – 98)
- Pieksämäen kaupungin liikennemeluselvitys raportti / FCG Finnish Consulting Group Oy marraskuu 2010

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteli 1010 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu korttelissa sijaitsevaa maakunnallisesti merkittävää rakennussuojelukohdetta eli ns. Herttuan taloa. Lisäksi kyseistä rakennusta ei ole suojeltu riittävästi voimassa olevassa asemakaavassa. Tämän osalta asemakaava ei vastaa nykyistä tarvetta.

Korttelissa 15 tonttien 10 ja 14 välissä sijaitseva istutettava puistoalue (PI) sekä leikkikenttä (UL) eivät ole täysin toteutuneet voimassa olevan kaavan mukaisesti. Puistoalueen sekä leikkikentän kohdalta voimassa oleva asemakaava ei vastaa nykyistä käyttöä.

Kortteliin 1010 osoitetut kerrostalot eivät ole toteutuneet eikä niitä ole rakennettu kyseiseen kortteliin. Voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalokortteliin osoitettujen rakennusalojen mukaisesti kortteli ei tule rakentumaan. Näiden perusteluiden vuoksi on todettu tarpeelliseksi muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava ei ole ajanmukainen eikä se toteuta maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaan rakennusperinnön suojelun tavoitteita. Suunnittelualueen asemakaavan ajanmukaistaminen esiteltiin Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2010, joka hyväksyttiin teknisen lautakunnassa 88 § 9.2.2011. Asemakaavamuutoksen vireillä olosta on kuulutettu 18.3.2011.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen ja ympäristön maanomistajat ja maanvuokraajat, lähiseudun asukkaat, yhdistykset, joiden toimialueeseen asia kuuluu sekä asian valmisteluun liittyvä viranomaiset. Osalliset käyvät ilmi tarkemmin liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on liitteenä nro 1.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Pieksämäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2010, joka käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 9.2.2011 88 §.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tiedottaminen hoidetaan ilmoituksilla Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja tiedotteilla maanomistajille ja haltioille sekä kaupungin kotisivuilla. Asiakirjat ovat nähtävillä oloaikoina esillä teknisen toimen Naarajärven palvelupisteessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.3.–4.4-2011 välisenä aikana. Se lähetettiin tiedoksi ja lausunnoille osallisille ja viranomaisille. Kannanottoja saapui yhteensä 4 kpl. Lisäksi yksityishenkilöltä tuli kannanotto puhelimitse viikolla 14.

Pieksämäen Luonnon Ystävät ry pitää asemakaavamuutoksen tavoitteita pääosin oikein asetettuina. He huomauttavat, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteista kiinni pitäminen kaavoituksen jatkovaiheissa ja hyvin suunniteltu alueen rakentaminen tuottavat ehjän, historiallista kerroksellisuutta sisältävän asuin ympäristön. PLY ry korostaa että kaavamuutosalueen hoitoluokitellulle puisto-osalle tulee suorittaa kasvisinventointi jo tulevana kesänä. Lisäksi PLY ry korostaa että puistoalueen hoidossa on noudatettava TL pöytäkirja 4/2006 § 32 päätöstä.

Etelä-Savon maakuntaliitto pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa huolella laadittuna. Maakuntaliitolla ei olekaan huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta.

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu arvioitavan myös vaikutukset liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen. Pohjois-Savon ely-keskuksen liikennevastuualueella ei ole huomauttamista kaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Puhelimitse tulleen kannanoton myötä varmistettiin korttelissa 1010 tontilla 11 sijaitsevan piharakennuksen kuuluminen samaan tonttiin Herttuan talon kanssa myös kaavamuutoksen jälkeen.

Asemakaavan muutosluonnos pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen lausunnon. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Saapuneet kannanotot kirjataan kaavaselostukseen, jota tarkennetaan kaavaprosessin edetessä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka käsitellään teknisessä lautakunnassa. Päätöksen nähtävillä asettamisesta tekee tekninen lautakunta. Tämän jälkeen ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä asettamisesta kuulutetaan Pieksämäen Lehdessä, ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavasta. Ehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka käsittelee muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta. Tekninen lautakunta tekee ehdotuksen kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus tekee ehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutostyön yhteydessä viranomaistahojen kanssa ei ole käyty neuvotteluja. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen käydään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on korttelin 15 tonttien 10 ja 14 laajentaminen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja tonttien välissä olevan puistoalueen (PI) muuttaminen asuinpientalo korttelialueeksi (AP). Lisäksi tavoitteena on tarkentaa korttelin 1010 aluevarauksia ja rakennusoikeuksien määriä ja turvata korttelissa sijaitseva rakennussuojelukohde suojelumerkinnällä. Korttelissa 1010 sijaitsevan Herttuan talon tontti sekä sen pohjoispuolella sijaitsevat tontit 1, 2 ja 12 muutetaan erillispientalo-korttelialueeksi (AO).

Alueen suunnittelussa huomioidaan Kontiopuiston omakotialueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja korttelissa 1010 sijaitseva rakennussuojelukohde Herttuan talo. Suunnittelualueelle laaditaan sitova tonttijako ja rakennustapaohjeet kaavaehdotuksen yhteydessä.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksesta valmisteltiin kaksi erilaista vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan korttelissa 1010 sijaitsevan asuinkeuhkotalojen korttelialueen (AK) sekä tonteilla 1, 2 ja 12 sijaitsevan erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta. Vaihtoehdoissa on pohdittu AK ja AO -korttelialueiden rakennusalojen sijaintia.

Asemakaavaluonnos on laadittu perustuen kaavatyön yhteydessä ja aiemmin laadittuihin selvityksiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Korttelin 15 tonteista 10 ja 14 sekä näiden väliin jäävästä puistoalueesta muodostuu asuinpientalojen korttelialue (AP).

Korttelin 1010 tonteista 1, 2, 11 ja 12 sekä osasta määräalaa 593-402-3-56-M604 muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO) ja sillä sijaitseva rakennussuojelukohde suojellaan kohdemerkinnällä sr-3 (suojeltava rakennus) sekä suojelumääräyksellä. Korttelin 1010 itäosa säilytetään asuinkerrostalojen korttelialueena (AK).

Asemakaavaluonnoksen pienennös on liitteessä nro 10.

4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on 11 395 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 4 520 k-m². Asuinpientalojen korttelialuetta (AP) on 3 610 m² ja rakennusoikeutta 900 k-m². Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on 3 081 m² ja rakennusoikeutta 1020 k-m². Asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta on 3 969 m² ja rakennusoikeutta 2600 k-m². Katualue on yhteensä 735 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 430 k-m². Muutosalueen aluetehokkuus on $e(a) = 0.40$. Asemakaavamuutoksen tilastolomake on liitteenä nro 9.

4.3 Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja.

Lähikauppa sijaitsee noin 400 metrin päässä Kaakinmäenkadun ja Laaksotien risteyksessä. Lähin peruskoulu on Kontiupuiston koulu, joka sijaitsee noin 700 metrin päässä. Päiväkoti sijaitsee suunnittelualueen viereisellä tontilla. Keskustan palveluihin on matkaa alle kilometri. Pieksämäen rautatieasemalle on tietä pitkin matkaa hieman alle kilometri.

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinpientalojen rakentaminen kortteliin 15. Kaava mahdollistaa korttelin 1010 itäosassa asuinkerrostalojen rakentamisen sekä korttelin länsiosassa erillispientalojen rakentamisen. Korttelissa 1010 tontilla 11 sijaitseva rakennushistoriallisesti arvokas Herttuan talo otetaan huomioon kaavan suunnittelussa sekä toteutuksessa. Lisäksi kaava ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, joka tunnetaan nimellä Kontiupuiston omakotialue.

4.5 Aluevaraukset

4.5.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueen pinta-ala on 3 969 m² ja rakennusoikeutta muodostuu 2600 k-m². Tontitehokkuus on n. $e=0.66$. Korttelialueen rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet on määrätty rakennuskohtaisesti. Rakennukset tulee rakentaa enintään IV kerrokseen. Tontille 15 ohjautuvan ajoneuvoliikenteen tulee liittyä Harjukadun puolelta. Kontiupuistosta liittyminen kielletään kaavamääräyksellä.

Tontille sijoittuvat rakennukset tulee rakentaa rakennusalojen sisäpuolelle. Autojen säilytyspaikat (a) on määrätty rakennettavaksi enintään I kerrokseen Kontiopuiston suuntaisesti sekä Harjukadun suuntaisesti. Näillä rakennusalojen sijoittelulla pyritään osaltaan vähentämään liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja. Tontille 15 on rakennettava vähintään 1 autopaikka jokaista 100 k-m² kohti. Jos tontilla sijaitsevan kerrostalon koko rakennusoikeus käytetään, autopaikkoja on rakennettava yhteensä 26 kpl.

Rakennusalojen ulkopuolinen alue on osoitettu istutettavaksi alueeksi, jolloin se lisää asumisviihtyvyyttä sekä tuo näkösuojaa Herttuan talolle.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueen pinta-ala on 3610 m² ja rakennusoikeutta muodostuu 900 k-m². Tonttitehokkuus on n. e=0.25. Korttelialueen rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet on määrätty rakennuskohtaisesti. Asuinrakennukset saa rakentaa enintään II kerrokseen. Autopaikkoja tontille on rakennettava 2 kpl asuntoa kohti.

Jokaiselle tontille muodostuu rakennusoikeutta 300 k-m². Kaavamääräyksellä määrätään uudisrakennukset rakennettavaksi tontin Harjukadun puolella sijaitsevaan rakennusalan rajaan kiinni, jolloin uudisrakennukset yhtyvät luontevasti jo ennestään alueella oleviin omakotitaloihin. Kortteliin rakennettavien uudisrakennusten tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Korttelissa 15 sijaitseville tonteille 15, 16 ja 17 liittyminen tapahtuu Harjukadulta. Tonteille 15, 16 ja 17 kullekin on rakennettava 2 autopaikkaa tonttia kohden. Tälle alueelle laaditaan rakennustapaohjeet ennen tonttien luovuttamista.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueen pinta-ala on 3081 m² ja rakennusoikeutta tontille 13 muodostuu 300 k-m². Tonttitehokkuus on n. e=0.35. Korttelialueelle voidaan rakentaa enintään yksi erillispientalo, jonka korkein sallittu kerrosluku on II. Rakennuksen sijoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamaan meluhaittaan. Autopaikkoja tontille on rakennettava 2 kpl. Ajoneuvoliittymän tarkka sijainti on määrätty kaavassa liittymäkiellon avulla, jonka mukaan tontille saa liittyä ainoastaan Joroistentieltä.

Muodostuvalle tontille 14 sijaitseva piharakennus on kaavamääräyksellä osoitettu talousrakennukseksi (t), joka saa olla enintään I kerroksinen ja 370 k-m² rakennus. Herttuan talon rakennusala kulkee Herttuan talon seinälinjoja pitkin. Rakennusoikeutta tällä rakennuksella on 440 k-m² ja se tulee olla enintään II kerroksessa. Tontin 14 tonttitehokkuus on n. e=0.36.

Kortteliin 1010 muodostuvalla tontilla 14 sijaitseva rakennussuojelukohde on suojeltu kohdemerkinnällä sr-3 ja suojelumääräyksellä: *Rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Muodostuvien tonttien 13 ja 14 rakennusalojen ulkopuolinen alue on istutettavaa aluetta, joka lisää asumisviihtyvyyttä sekä toimii näköesteenä Herttuan talolle.

Tontille 13 laaditaan rakennustapaohjeet ennen tontin luovuttamista.

4.5.2 Muut alueet

Katualueet (Harjukatu)

Alueen pinta-ala on 735 m².

4.6 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu olemassa olevaan lähtötietoon ja tehtyihin selvityksiin.

Liittyminen korttelin 15 tonteille 15, 16 ja 17 sekä korttelin 1010 tontille 15 tapahtuu Harjukadulta. Tällöin liittyminen ei aiheuta suurta lisähaittaa, koska Harjukadulta on jo ennestään liittymistä tonteille.

Korttelin 1010 tonteille 13 ja 14 liittyminen tapahtuu Joroistentien kautta. Kaavamääräyksellä kielletään tonteille liittyminen muualta kuin osoitetuista kohdista. Kaavamääräyksellä pyritään vähentämään muulle liikenteelle aiheutuvaa mahdollista lisähaittaa, joka saattaa aiheutua tonteille liittymisestä.

4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelissa 15 uudisrakennusten tulee olla II kerrokseen rakennettavia harjakattoisia puutaloja. Korttelin rakennukset tulee rakentaa kadun rakennusalan reunaan kiinni, jolloin alueen yhtenäinen rakentaminen säilyy. Uusi asuinpientalotontti (AP) rakentuu luontevasti ympäristössä sijaitsevaan omakotitaloalueeseen.

Kortteliin 1010 rakennettava uusi erillispientalo tulee olla II kerroksinen taitekattoinen puutalo. Kortteliin sijoittuvan kerrostalon saa rakentaa enintään IV kerrokseen. Kontiopuiston pohjoispuolella sijaitsee jo ennestään kerrostaloja, johon tuleva kerrostalo yhtyy luontevasti.

Kaavan suunnittelussa on otettu huomioon korttelissa 1010 sijaitseva rakennussuojelukohde. Myös tontin rajoja pohdittaessa on otettu huomioon rakennussuojelukohde sekä sen pihaympäristö ulkorakennuksineen. Muodostuvan tontin 14 itäraja kulkee tontilla sijaitsevan ulkorakennuksen seinälinjaa pitkin, jolloin piharakennus sijaitsee kokonaisuudessaan samalla tontilla Herttuan talon kanssa. Piharakennus toimii myös näkemäesteenä sekä suojaa Herttuan talon pihapiiriä idästä päin katsottuna

Erillispientalokorttelin (AO) ja asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentamattomat alueet määrätään istutettavaksi alueeksi, joka suojaa muodostuvalla tontilla 14 sijaitsevaa Herttuan taloa. Lisäksi asuinkerrostalokorttelin (AK) rakennusala sijoitetaan mahdollisimman etäälle Herttuan talosta, jolloin tulevasta kerrostalosta on mahdollisimman vähän haittaa Herttuan talolle. Kerrostalon rakennusala ei sijoiteta aivan Harjukatuun kiinni, jotta siitä ei olisi haittaa Harjukadun asukkaille. Rakennusten tarkemmasta ulkoasusta määrätään rakennustapaohjeissa, jotka laaditaan myöhemmin.

Kortteliin 1010 sijoittuvan kerrostalon sekä erillispientalon myötä suunnittelualueen asukasmäärä sekä ajoneuvoliikenne tulevat lisääntymään jonkin verran nykyisestä. Kaavamääräyksillä sekä uudisrakennusten rakennusalojen sijoittelulla pyritään vähentämään uudisrakennusten myötä syntyvää haittaa.

Kaikki uudisrakennukset tulee rakentaa kaavassa määrättyjen rakennusalojen sisäpuolelle.

Kaavamuuotos täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Täydentävä rakentaminen tarkoittaa kustannussäästöjä, koska tällöin pystytään hyödyntämään ja tehostamaan liikenteen sekä teknisen huollon verkostoihin ja palveluihin jo tehtyjä investointeja.

4.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella oleva kasvillisuus ja eliöstö ovat tavanomaisia. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä hyvän rakennettavuuden takia. Rakentamisen myötä hoitoluokituksen piiristä poistuvat suunnittelualueella sijaitsevat rakentamattomat alueet.

Puistoalueen hoidossa on noudatettava TL pöytäkirja 4/2006 § 32 päätöstä.

4.6.3 Vaikutukset rakennus- ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön

Kortteliin 15 ja 1010 rakennettavilla uudisrakennuksilla on vähäisiä vaikutuksia korttelissa 1010 sijaitsevaan rakennussuojelukohteeseen. Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueelle tulee kaksi uutta asuinpientaloa sekä yksi uusi kerrostalo, joten ajoneuvoliikenne suunnittelualueella sekä sen välittömässä läheisyydessä ei tule kasvamaan merkittävästi. Alueella sijaitsee jo ennestään omakotitaloja sekä rivitaloja, joten alueen käyttötarkoitus ei tule muuttumaan nykyisestä käyttötarkoituksesta.

Korttelin 1010 rakennussuojelukohde on huomioitu kaavan suunnittelussa esimerkiksi kortteliin sijoittuvien uudisrakennusten rakennusalojen sijoittelulla. Lisäksi rakennussuojelukohteen ja kerrostalon väliin jäävä alue määrätään kaavamääräyksellä istutettavaksi alueeksi, joka antaa suojaa korttelissa sijaitsevalle rakennussuojelukohdelle.

Kaavaehdotuksen yhteydessä laadittavan rakennustapaohjeen mukaan määräytyy uudisrakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit sekä kattomuodot.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei aiheuta lähiympäristöön häiriötekijöitä muutoin kuin alueen rakennusvaiheessa mahdollisia melu- ja pölyhaittoja.

Kaavaratkaisuilla vähennetään rautatieliikenteestä sekä henkilöautoliikenteestä aiheutuvia vähäisiä meluhaittoja.

4.8 Kaavamerkinnet ja määräykset

Kaavamerkinnet ja – määräykset ovat asetuksen mukaiset.

Korttelissa 1010 tontilla 11 sijaitseva rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus on suojeltu kohdemerkinnällä sr-3 (suojeltava rakennus) sekä suojelumääräyksellä: *Rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

4.9 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uusia katujen eikä alueiden nimiä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueesta on laadittu havainnekuva havainnollistamaan miltä alue näyttää kaavan toteutumisen jälkeen.

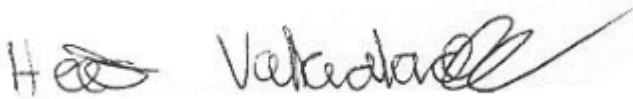
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamattomien alueiden toteutus riippuu tulevien tonttien omistajista ja haltijoista. Rakentamattomat alueet ovat Pieksämäen kaupungin omistuksessa.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta tapahtuu pääasiassa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti.

Pieksämäellä 14.3.2011



Maanmittaustekniikan (AMK) opiskelija

Heidi Valkealaakso



PIEKSÄMÄKI

Asemakaavan muutos, joka koskee Pieksämäen kaupungin (593) 2. kaupunginosan kortteliä 1010 ja korttelin 15 tontteja 10 ja 14 sekä tonttien välissä sijaitsevaa puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 15 tontit 15, 16 ja 17 sekä kortteli 1010. Lisäksi muutoksella muodostuu katualuetta.

MITTAKAAVA

1:2000



<p>Kaup. valtuusto on kokouksessaan § kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.</p>	<p>KONTIOPUISTON LÄNSIOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS 593-2-15 JA 1010</p> <p>Lainvoimainen</p> <p>Säilytys</p>
<p>Pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.</p> <p>Maanmittausteknikko</p>	<p>Pieksämäen kaupungin tekninen virasto MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU</p> <p>Pieksämäki 3.3.2011</p> <p>Kaupunginarkkitehti</p>

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AO

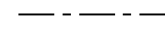
Erillispientalojen korttelialue.



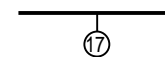
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

1010

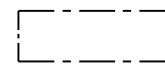
Korttelin numero.

2600

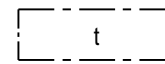
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

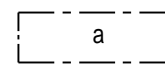
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



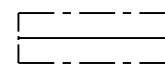
Rakennusala.



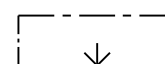
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



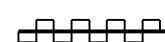
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



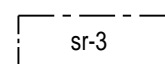
Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä varten tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Herttuan talo, Joroistentie 3

20152

Maakunta: Etelä-Savo

Kunta: Pieksämäki

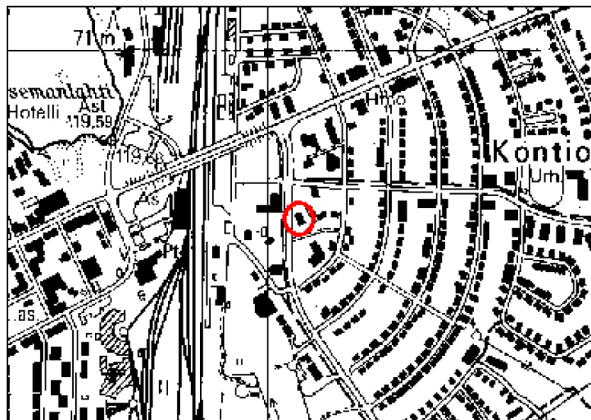
Kylä: 2 Kaupunginosa

Sijaintitiedot: Joroistentie 6, 76100 PIEKSÄMÄKI ikoo:6910620, pkoo:3509080

Kohdetyyppi: asuinrakentaminen



KOHDERAJAUS



pk 3232 03

KOHTEEN KUVAUS JA HISTORIA



Herttua sijaitsee Joroistentien varrella. Se on taitekattoinen, vuorattu hirsirakennus, jonka molemmilla pitkillä sivuilla on taitekattoinen poikkipääty. Pihassa on päärakennuksen lisäksi peiterimoitettu piharakennus.

Herttua on rakennettu 1920 -luvulla.

KOHTEEN SISÄLTÄMÄT RAKENNUKSET

- Herttuan päärakennus, Joroistentie 3

KOHTEEN ARVIOINTI

Arvo: maakunnallisesti arvokas

- Rakennushistoriallinen
- Historiallinen
- Maisemallinen

Luettelointiperusteet: Tällä Kontiopuiston asuuntoalueella harvinainen puutalo vuosisadan alusta.

KAAVATILANNE

Kaavat: 4.10.2010 Etelä-Savon maakuntakaava.

PÄÄTÖKSET JA LAUSUNNOT

LÄHTEET JA ARKISTOMATERIAALIT

Etelä-Savon maakuntaliitto. Etelä-Savon kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet -rekisteri. Inventointikortti 30.11.1992 Merja Tuomainen.

Etelä-Savon maakuntaliiton arkisto n:o 9938-9941, 46106-46109.



ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO
kulttuuriperinnön hoito -projekti

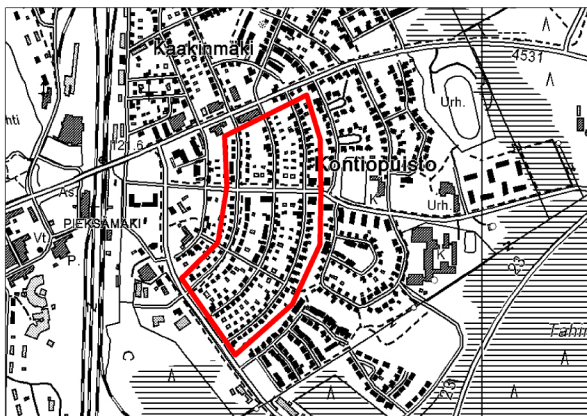
Kontionpuiston omakotialue

Maakunta: Etelä-Savo
Kunta: Pieksämäki
Kylä: 2 Kaupunginosa
Aluetyyppi: kaupunkialue

10072



ALUERAJAUS JA SIJAINIKARTTA



ALUEEN KUVAUS JA HISTORIA



Heti toisen maailmansodan jälkeen rakennettu yhtenäinen puutaloalue, joka on rakennettu Otto-livari Meurmanin laatiman asemakaavan mukaan. Alueella on satakunta 1 1/2-kerroksista tyypitaloa kaarevien Laakso-, Kaarto- ja Metsämiehentien varrella.

Kontionpuisto on tyypillinen jälleenrakennuskauden pientaloalue, jonka asemakaava on arkkitehti Otto-I. Meurmanin suunnittelema ja jonka omakotitalojen rakentamisessa on hyödynnetty Suomen arkkitehtiliiton jälleenrakennustoimiston tyyppiirustuksia. Asuinrakennukset ovat yleensä kiinni katulinjassa ja talousrakennukset tontin takaosassa. Puolitoistakerroksiset omakotitalot on rakennettu vaiheittain, useimmat tyyppiirustuksia hyödyntäen.

Pieksämäen 1. asemakaavan 1937 laati arkkitehti Otto-livari Meurman. Myös Kontionpuisto rakennettiin Meurmanin asemakaavan mukaisesti. Meurman suunnitteli ja opetti asemakaavoitusta, ja hänen oppinsa vaikuttivat voimakkaasti sodanjälkeisen Suomen kaupunkien kehityslinjoihin.

Kontionpuiston omakotitaloissa, kuten monen toisen maailmansodan jälkeen rakennettujen omakotialueen taloissa, hyödynnettiin tyyppitalosuunnitelmia, jotka laadittiin Suomen arkkitehtiliittoon perustetussa jälleenrakennustoimistossa. Suunnitelmien kautta arkkitehtiliitto vaikutti maan jälleenrakentamisen laatuun.

ALUEEN SISÄLTÄMÄT KOHTEET

ALUEEN ARVIOINTI

Arvo: valtakunnallisesti arvokas

Kulttuurihistoriallinen

Historiallinen

Maisemallinen Muu**Luettelointiperusteet:**

Sodan jälkeen rakennettu yhtenäinen puutaloalue, joka on rakennettu Otto-livari Meurmanin laatiman asemakaavan mukaan.

KAAVATILANNE**Kaavat:**

4.10.2010 Etelä-Savon maakuntakaava (maV-alue).

PÄÄTÖKSET JA LAUSUNNOT

22.12.2009 Valtioneuvoston päätös valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä.

LÄHTEET JA ARKISTOMATERIAALIT

Etelä-Savon maakuntaliitto. Etelä-Savon kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet -rekisteri. Inventointikortti v. 1984 Kirsti Kovanen.

Museovirasto ja Ympäristöministeriö. Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisestimerkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16/1993.

Etelä-Savon rakennusperintö, Etelä-Savon kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Etelä-Savon seutukaavaliiton julkaisu 114:1984.

Etelä-Savon maakuntaliiton arkisto n:o 3978-81, 2341 ja 24605-24608.



ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO
kulttuuriperinnön hoito -projekti