



165/15.01.02/2022

**Pieksämäen kaupunki**  
**Maankäyttö**  
**PL 125, 76101 Pieksämäki**  
**kirjaamo@pieksamaki.fi**

Lausuntopyyntö 12.12.2022

## **Lausunto Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan muutosluonnoksesta Tahiniemi-Länsiväylä**

Kaavamuutosalueet sijoittuvat Tahiniemeen ja Länsiväylän varteen ja kaavan tarkoituksena on muuttaa Pieksämäen keskustan 2016 hyväksyttyä strategista yleiskaavaa.

Yleiskaavassa käsitellään Tahiniemen pohjoisosan aluetta sekä Länsiväylän alueen kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan aluetta.

Tahiniemen osalta kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle rakentamista. Alueelle osoitettua virkistysaluetta supistetaan ja se korvataan merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle rantaan sijoittuvan asuin- ja lomarakentamisen. Rakennettavat ja rakentamiselta vapaat alueet on rajattu strategisen yleiskaavaan tarkkuustasoon nähden melko tarkasti. Tavoitteena on yhteensovittaa toiminnot yleiskaavatasoisella tarkkuudella siten, että se ohjaa alueelle myöhemmin mahdollisesti laadittavaa tarkempaa asema- tai ranta-asemakaavaa riittävällä tavalla. Tahiniemen suunnittelualueen pinta-ala on noin 150 ha.

Länsiväylän alueelle varatun kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen osalta yleiskaavan päivitystarpeet painottuvat kaupallisiin toimintoihin osoitettavan kokonaiskerrosalamäärän kasvattamiseen. Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikkö –kohdemerkintä (km), jonka erityismääräyksessä Länsiväylän alueelle vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on rajoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaupan kerrosalan määrä on rajoitettu maakuntakaavan mukaisesti 20 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen edellyttää ko. enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista. Länsiväylän kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen aluevarausmääräys koskee noin 90 ha:n suuruista aluetta.

Länsiväylän alue sijoittuu Pieksämäen kaupunkitaajaman sisälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alue on liike- ja kaupallisten palvelujen aluetta nykyisellään sekä voimassa olevassa keskustan strategisessa yleiskaavassa.

Pieksämäen keskusta alueelta laaditun elinvoimaselvityksen tavoitteena on Pieksämäen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen. Selvityksen mukaan Pieksämäen väestön kaupallisten palvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan erityisesti erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa.

Lisäksi erikoiskaupassa ostovoimaa valuu Pieksämäeltä muihin kuntiin merkittävä määrä, joten myös ostovoiman ulosvirtauksen vähentäminen on keskeinen tavoite. Selvityksen mukaan Pieksämäen ja sen markkina-alueen kysyntä mahdollistaa Pieksämäelle uutta liiketilaa noin 30 000 km<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen edellyttää ko. enimmäiskerrosalamäärän kasvattamista.

#### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010. Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016 sekä edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016. Etelä-Savon maakuntaliitto on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laadinnan syksyllä 2022.

Etelä-Savon maakuntakaava osoittaa Pieksämäen alueen pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A 11.1 Pieksämäen taajama-alue), kuten myös Länsiväylän alueen.

Alueeseen kohdistuu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön –kohdemerkintä (km). Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

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

Länsiväylän kohdekohtaisessa erityismääräyksessä on sanottu: Länsiväylä km 11.42: Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 20 000 k-m<sup>2</sup>. Merkinnän km 11.42 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista

vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Alueen koillisosassa sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue et 11.392, Keskusjätevedenpuhdistamo.

Alueelle kohdistuu myös seuraavat merkinnät: Seututie / pääkatu st 11.162 Keskuskatu, Yhdystie / katu yt 11.156 Vangasjärvi, Päärata / runkorata prrr 11.255 Jyväskylä-Pieksämäki, Kantatie kt 8.150 Mikkeli-Suonenjoki, Valtatie vt 11.151 Pori-Joensuu. Lisäksi alueella on nykyisen eritasoliittymän ja uuden eritasoliittymän merkinnät sekä ohjeellinen retkeilyreitti rr 11.71 Pieksämäen seudun retkeilyreitistö.

Tahiniemen suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu muinaisjäännöskohde. Aluetta sivuaa tavoitteellinen viheryhteystarvemerkinä, kohteen suunnittelumääräyksessä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot sekä arvokkaiden luontokohteiden säilymisen. Muita maakuntakaavan merkintöjä Tahiniemen suunnittelualueeseen ei kohdistu.

Tahinniemi oli varattuna lähivirkistysalueeksi jo Etelä-Savon seutukaavassa, maakuntakaavassa kuntien keskusta-alueiden lähivirkistysalueiden suunnittelu jätettiin kuntakaavoituksen asiaksi ja lähivirkistysalumerkinnät poistettiin.

Pieksämäen keskusta-alueen yleiskaavassa kuitenkin säilytettiin Tahinniemi lähivirkistysalueena. Nyt kaavaa halutaan muuttaa siten, että virkistysalueesta tehdään asuinalue. Tahinniemen virkistysalueella on merkitystä Pieksämäen keskusta-alueen asukkaiden virkistykseen kannalta.

Pieksämäen kaupungin merkittävä vetovoimatekijä on ollut Pieksjärven rantoja kiertävä kulkuyhteys. Tämä yhteys on merkitty myös maakuntakaavaan viheryhteystarve merkinnällä. Yhteys kulkee Tahinniemen kautta Partaharjun alueelle.

### **Maakuntaliiton lausunto**

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa, että maakuntakaava ohjaa nyt laadittavaa strategisen osayleiskaavan muutosta ja nyt laadittava kaavamuutos on maakuntakaavan vastainen Länsiväylän tilaa vaativan kaupan mitoituksen osalta.

Mitoituksen kasvattaminen suunnittelualueella edellyttäisi kaupan mitoituksen kokonaistarkastelua Pieksämäen seudulla, mikä voi olla haasteellista mm. väestökehityksen ja verkkokaupan kasvun vaikutuksen huomioinnilla ostovoimaa arvioitaessa.

Maakuntaliiton 2.vaihemaakuntakaavaa varten laadittu kaupan palveluverkkoselvityksen (2016) arvio ostovoiman ja yksityisen kulutuksen kehityksestä perustuu Pieksämäen osalta vuoden 2012 väestömäärään ja tavoitteena vuodelle 2035 on väestömäärän 1 % kasvu.

Tavoite jo sinällään on varsin kunnianhimoinen. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, mitoituksesta voidaan poiketa tarkemmassa kaavoituksessa, mikäli vaikutusten arvioinnilla voidaan osoittaa, etteivät maakuntakaavan keskeiset tavoitteet ja ratkaisut vaarannu.

Vuonna 2016 laadittu selvitys kuitenkin jo sisältää lähtökohtaisesti ylimitoitusta kaupan osalta. Maakuntaliiton käsityksen mukaan, nyt esitetty kaavan kaltainen mitoituksen nosto 20 000 k-m<sup>2</sup>:stä 30 000 k-m<sup>2</sup>:iin ei ole perusteltu, eikä sitä myöskään perustele Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys.

Tahineimen osalta Etelä-Savon maakuntaliitto katsoo, että viheryhteys /kulkuyhteys Tahinniemen osalta katkeaa kaavamuuoksessa. Ehdotettu rakentaminen sulkee rannat molemmilta puolilta niemeä ja esitetty kulkuyhteys keskellä niemeä tarkoittanee tieyhteyttä tonteille. Kaavassa tulisi viheryhteys suunnitella paremmin ja jättää esim. toinen puoli niemeä rakentamatta virkistyskäyttöön.

Mikäli näin suuri virkistysalue otetaan rakentamiseen piiriin kokonaisuudessaan, tulisi osoittaa korvaava lähivirkistysalue Pieksämäen keskustan alueelta.

Lausunnon antamiseen ovat osallistuneet aluesuunnittelupäällikkö Jenni Oksanen ja ympäristöpäällikkö Sanna Poutamo.

#### **Etelä-Savon maakuntaliitto**

Pentti Mäkinen  
Maakuntajohtaja

Päivi Rahikainen  
Aluesuunnitteluasiantuntija

Jakelu

*Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti maakuntaliiton asianhallintajärjestelmässä.*