



165/15.01.02/2022

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

Lausuntopyyntö 30.10.2023

Lausunto Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan ehdotuksesta Tahiniemi-Länsiväylä

Osayleiskaavassa keskitytään Tahiniemen pohjoisosan ja Länsiväylän alueen kehittämiseen. Tahinimen osalta tarkastellaan voimassa olevan yleiskaavan virkistys- ja asuintoimintojen varauksia suhteessa maanomistajan rakentamisesta esittämiin suunnitelmiin. Tavoitteena on yhteensovittaa nämä toiminnot yleiskaavatasoisella tarkkuudella, jotta ne ohjaavat mahdollisesti myöhemmin laadittavaa tarkempaa asema- tai ranta-asemakaavaa. Suunnittelutyössä on pyritty ottamaan huomioon alueen maanomistajien kehittämisenäkemykset. Tahinimen suunnittelualueen pinta-ala on noin 150 hehtaaria.

Länsiväylän alueella, erityisesti kaupan alueella päivitystarpeet keskittyvät kaupallisiin toimintoihin ja kokonaiskerrosalamäärän kasvattamiseen. Maakuntakaavassa on rajoituksia vähittäiskaupan suuryksikölle, mutta osayleiskaavaehdotuksen tarkoituksena on kasvattaa kaupan kerrosalaa alueen kaupallisten palvelujen kehittämiseksi. Länsiväylän kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen aluevarausmääräys koskee noin 90 ha:n suuruista aluetta.

Kaupan selvityksessä kaupan rakennusoikeudellista määrää on tarkasteltu keskusta-alueella ja Länsiväylän alueella. Merkintöjen C, K, TL, KTY, KL tarkoitetaan käyttötarkoituksia, jotka pääsääntöisesti sallivat kaupan rakentamisen ja näiden merkintöjen osalta katsotaan, että koko rakennusoikeus voidaan toteuttaa kauppana, ellei kaavamääräyksissä ole rajoituksia. Esimerkiksi KTY-alueilla päivittäistavarakauppaa on rajoitettu 400 k-m²:iin ja KL sekä TL-3 merkinnöissä 500 k-m²:iin.

Rakennus- ja huoneistorekiterin tietojen perusteella käytetty kaupan rakennusoikeus on molemmilla alueilla lähes sama noin 13 000 k-m²:iä. Keskusta-alueella rakennusoikeus muodostuu pääasiassa yhdestä suuresta rakennuksesta, kun taas Länsiväylän alueella on useampia tasakokoisia rakennuksia, joissa sijaitsee tilaa vaativia kauppia, huoltoasemia, teollisuutta ja ravintola.

Länsiväylän alueelle on asemakaavoissa varattu rakennusoikeutta 75 000 k-m² ja kaavavarantoa on jäljellä noin 62 000 k-m². Keskusta-alueella varattua kaupan rakennusoikeutta on noin 123 000 k-m² ja kaavavarantoa jäljellä noin 110 000 k-m². Suositellaan, että keskusta-alueelta kaupan volyyymi siirretään Länsiväylän alueelle,

jotta tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa voidaan sijoittaa yhdyskuntateknillisesti tarkoituksenmukaisemmin. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetty 30 000 k-m² enimmäisrakennusoikeus Länsiväylän alueelle mahdollistaa TIVA-kaupan keskittämisen sinne, samalla säilyttäen päivittäistavarakaupan keskusta-alueella.

Asemakaavoissa molemmilla alueilla on nähtävissä riittävä kaupan rakennusoikeus, mutta keskusta-alueella varaus vaikuttaa jopa liian suurelta, ottaen huomioon, että tilaa vaativa kauppa olisi järkevämpää sijoittaa keskustan ulkopuolelle. Pieksämäen keskustan elinvoimaselvityksen mukaan lisätilan tarve on 14 000 neliometriä. Selvityksen suositus on suunnata erityisesti TIVA-kappa (tilaa vaativa erikoiskauppa) pääasiassa Länsiväylän alueelle, joka kehittyy sopivana alueena tilaa vaativille erikoiskaupoille ja yritystoiminnalle.

Maakuntaliiton lausunto

Länsiväylän osalta kehitettävän paljon tilaa vaativan kaupan alueen kaavamääräystä muutetaan kaavaratkaisussa siten, että kaupan kerrosalan maksimi määräksi muutetaan 20 000 k-m²:n sijaan 30 000 k-m². Perusteena lisäykselle on keskustan elinvoimaselvityksessä esitetty lisätarve kaupallisille palveluille. Alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan, jossa se on hyvin saavutettavissa.

Mikäli maakuntakaavan ratkaisusta poiketaan kaupan mitoituksen osalta, tulee poikkeamisen perustua tarkkaan harkintaan ja perusteluihin sekä kaupan kokonaisrakennusoikeutta koskevaan kaupan kehittämissuunnitelmaan, kuinka kaupan kokonaisuutta otetaan käyttöön ja mistä rakennusoikeutta siirretään ja minne. Poikkeamisen tulee perustua myös vaikutusten arviointiin siitä, ettei maakuntakaavan keskeiset tavoitteet vaarannu.

Tahiniemen osalta maakuntaliitolla ei ole lausuttavaa.

Etelä-Savon maakuntaliitto

Pentti Mäkinen
maakuntajohtaja

Päivi Rahikainen
Aluesuunnitteluasiantuntija

Jakelu

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti maakuntaliiton asianhallintajärjestelmässä.