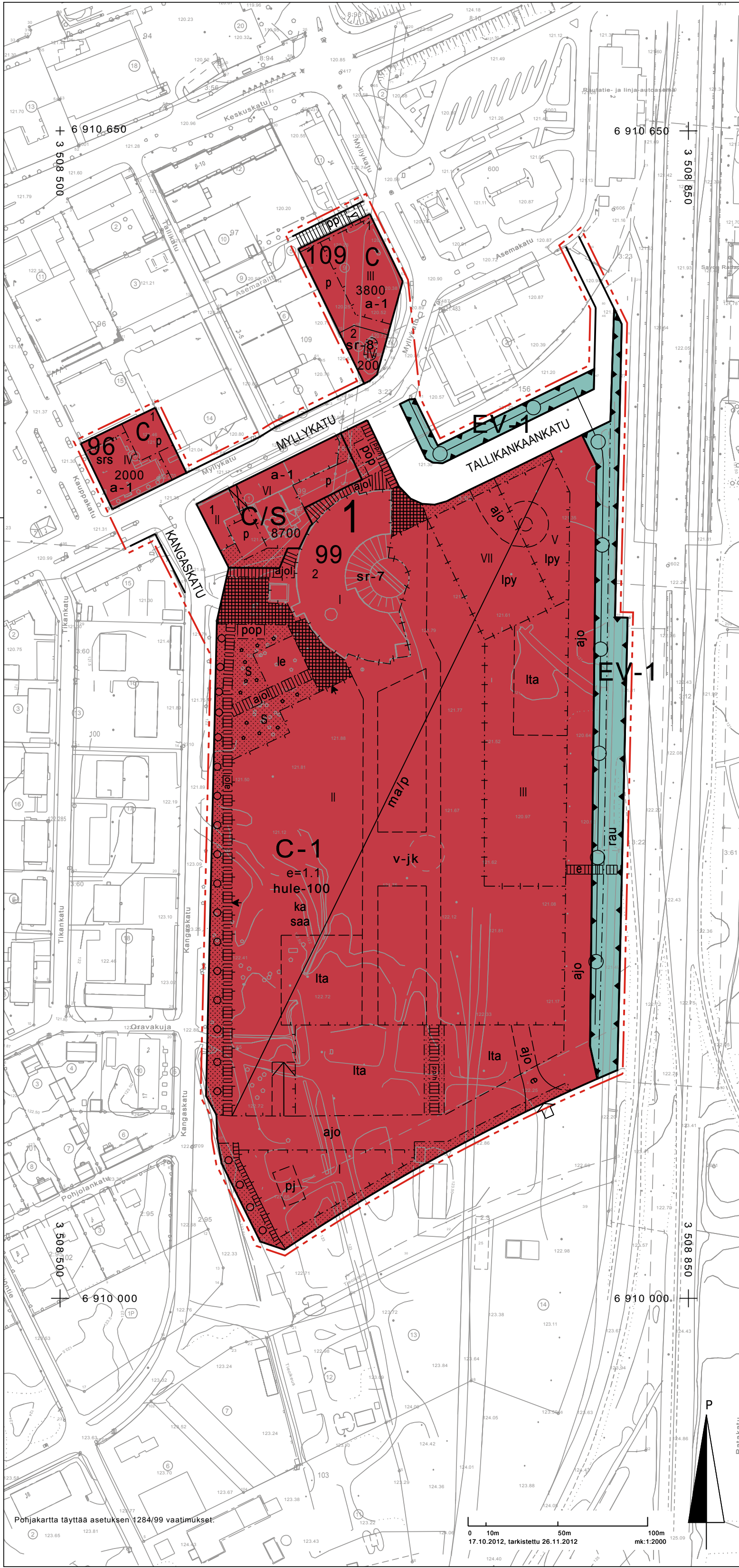




PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI
VANHAN VARIKKOALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

17.10.2012, tarkistettu 26.11.2012

Asemakaavamuutos, joka koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan, kortteleita n:o 99, 150, 151, 152, 153, 154, 155 ja osaa kortteleista 96, 109, 156 sekä niihin liittyviä katualueita ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan, korttelit 96, 99 ja 109 sekä katu- ja suojaviheraluetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätilaa. Asuintiloja ei tule sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymä, vähittäiskaupan suuryksiköitä, erikoiskauppaa, tilaa vaativaa erikoiskauppaa, matkailua palvelevia tiloja, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimintoja sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätilaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Alueen kokonaiskerrosalasta enintään 23 % saa osoittaa päivittäistavarakauppaa varten ja enintään 57 % tilaa vaativaa erikoiskauppaa varten.

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan ja julkisivumateriaaleiltaan sopeutua suojeltaviin veturitalleihin ja muuhun ympäröivään valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kangaskadun, Mylykadun ja rautatien puoleisten julkisivujen korkeatasoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alueen laajan yhtenäisen rakennusalan kautta on järjestettävä pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys. Kevyen liikenteen yhteyden tulee olla esteetön ja vähintään 4 metriä leveä. Yhteyden kattaminen ei vähennä korttelille osoitettua rakennusoikeutta.



Keskustatoimintojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle voidaan sijoittaa kulttuuri- ja vapaa-ajan toimintoja, työpaikatyyppisiä tiloja, matkailua palvelevia tiloja, keskustaan soveltuvaa asumista sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja myymälätilaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintia, istutusalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Alueella sijaitsevien viljasiltilojen ja myllyrakennusten maamerkkiluonne ja pääosa rakenteista tulee säilyttää. Rakennuksissa saa suorittaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämiä peruskorjaus- ja muutostöitä, kuten osittainen purkaminen ja laajentaminen niin, että säilyttämisen perusteena olevat arvot eivät vähene. Rakennukset saa osittain yhdistää kattamalla viereisiin rakennuksiin. Rakennuksia koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tai luvan myöntämistä.



Suojaviheralue.

Alueelle tulee sijoittaa korttelialuetta palvelevat hulevesien viivytysrakenteet. Veden imeytyminen viivytysrakenteista maaperään on estettävä.

Alueen itäreuna tulee aidata kokonaisuuteen sopivalla aidalla estämään kulku C-1 korttelialueelta ratapahalle.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Poikivä viiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

96

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

MYLLYKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

e=1.1

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Maanalainen pysäköinti.

Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Alue, joka on tarkoitettu lastaus-, tavarantoimitus- ja pysäköintialueeksi.

Ohjeellinen alue, joka on tarkoitettu lastaus-, tavarantoimitus- ja pysäköintialueeksi.

Ohjeellinen valokatteisen kevyen liikenteen kadun tai katuaukion rakennusala. Valokatteisen tilan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Korttelialueen osa, jolle saa sijoittaa raiteita, ym. rautatietoimintaan liittyviä rakenteita ja laitteita.

Merkintä osoittaa, että tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa korttelin 99 tontin 2 yleiseen pysäköintiin merkitylle rakennusalle.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuri.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.

Katu.

Korttelialueen osa, joka tulee rakentaa katuaukio- tai torimaisesti.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

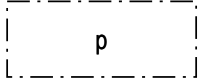
Ajoyhteys.

Ohjeellinen ajoyhteys.

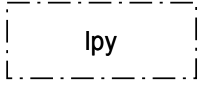
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla alueen sisäinen ajoneuvoliikenne on sallittu.

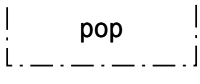
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



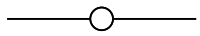
Pysäköimispaikka.



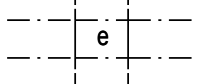
Yleisen pysäköinnin rakennusala. Rakennusalan kahteen alimpaan kerrokseen voi sijoittaa myös muita korttelialueelle osoitettuja toimintoja.



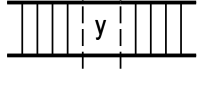
Katettu polkupyöräin pysäköimispaikka.



Hulevesiputken likimääräinen sijainti.



Eritasoristeys.

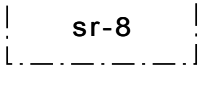


Kadun ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

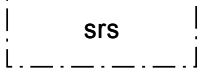


Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Suojeltava rakennus ja rakennelma. Suojelumerkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat vanhat veturitalit ja kääntöpöytä. Suojelumerkintä koskee historiallisia rakennusosia ja ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvokkaan luonteen ja historialliset ominaispiirteet säilyttäviä. Museovirastolle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakennuslupaa tai muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista.



Suojeltava rakennus. Suojelumerkinnällä osoitetaan kaupunkikuvallisesti arvokas vesitorinrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvokkaan luonteen ja historialliset ominaispiirteet säilyttäviä. Museovirastolle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakennuslupaa tai muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista.



Rakennussuojelulailla suojeltu rakennus. Merkinnällä osoitetaan Vanha Raamattutalo. Rakennusta koskevat suojelumääräykset on annettu rakennussuojelulain mukaisessa suojelupäätöksessä.

Pilaantunut alue on kunnostettava ja/tai riskit arvioitava ennen rakentamista. Alueen kunnostustoimenpiteillä ei saa vaarantaa suojeltavan veturitalin rakenteita eikä siihen liittyviä rakennelmia.

Korttelialueella on viivytettävä 1,0 m³ hulevettä jokaista läpäisemätöntä 100 m² kohden.

Korttelialueen pysäköintia voidaan osoittaa uudisrakennusten katoille.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMISEN VAIHEISTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
Korttelialueen C-1 rakentaminen tulee vaiheistaa siten, että rakentaminen aloitetaan Kangaskadun puolelta rakennusalan pohjoisosasta, veturitalien väliltä läheisyydestä. Lastaus-, pysäköinti- ja huoltoalueet tulee suojata rakennusmassoin, aidoin ja/tai istutuksin siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa tai aiheuta pakokaasu- tai meluhaittoja läheisille asuinkortteleille.

HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
Kiinteistöjen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon hulevesiä viivytävän tai pidättävän järjestelmän kautta erillisen hulevesiselvityksen mukaisesti. Hulevesiä ei saa imeyttää korttelialueella C-1 nuhraantuneiden maiden vuoksi. Veden imeytyminen viivytysrakenteista maaperään on estettävä. Hulevesien käsittelyn toimenpiteet on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Uudisrakennusten ensimmäisen kerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus tulee olla vähintään N43 +123,8. Tätä syvemmälle menevien 1.krs:n lattiatasojen suunnittelu edellyttää erityisiä selvityksiä vesimäärien ja pohjavedenpinnan alentamisen ympäristövaikutuksista ja hulevesien hallinnasta, veturitalien puupaaluperustuksista sekä olemassa olevasta kunnallistekniikasta.

MELUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
Kortteleissa on noudatettava melutasojen ohjearvoista annettua valtioneuvoston päätöstä n:o 993/1992. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että valtioneuvoston päätöksen antamat arvot toteutuvat. Rakennuslupavaiheessa rakentajan tulee esittää meluntorjuntasuunnitelma, joka sisältää seinien rakennekuvaa ja asemapiirroksen, jossa esitetään asumiseen tarkoitettujen korttelien osalta leikki- ja oleskelualue, jolla sallittuja meluohjearvoja ei ylitetä.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
Jokaista päivittäistavarakaupan 35 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/35k-m²). Muunlaista maankäyttöä varten on rakennettava yksi autopaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/50k-m²).

Tonttien 96-1, 109-1, 109-2 ja 99-1 autopaikkoja voidaan osoittaa tontin 99-2 yleiseen pysäköintiin tarkoitettun rakennusalan yhteyteen.

KAUPUNKIKUVAA JA ESTEETTÖMYYYTTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
Sisätiloissa kulkevat yleiset kevyen liikenteen reitit tulee yhdistää katkeamattomasti valaistuna ympäröivien ulkotilojen kevyen liikenteen pääritteihin. Valaistuksen on tuettava liikkumisen esteettömyyttä korostaen taseroja ja helpottaen orientoitavuutta. Kaikki yleisen jalankulun pääreitit ulko- ja sisätiloissa, sekä yhteydet joukkoliikennekeskukselle on toteutettava esteettöminä.

Valaistuskalusteiden, kadunkalusteiden ja pintamateriaalien tulee olla laadultaan ja muotoilultaan korkeatasoisia. Mainoslaitteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Veturitalien lännen puoleisen piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida esteetön yhteyks kohti olemassa olevaa toria. Piha-alueelle tulee osoittaa yleistä tilaa leikkiin, tapahtumiin ja oleskeluun, ottaen kuitenkin huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoilijointeen tarpeen.

Korttelialueen C-1 rakennusmassan kaupunkikuvallista vaikutelmaa ja mittakaavaa tulee keventää jaksoitten julkisivua siten, että yhtenäinen katkeamaton julkisivupinta saa olla enintään 60 metriä pitkä.

Rakennusten pohjois- ja lännenpuoliset julkisivut on aukotettava ja käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti yksityiskohdittain kiinnostavina muodostaen miellyttävää jalankulkumiljöötä. Aukioiden ja sisäisten jalankulkuväylien liittyvät tilat on varattava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muihin palvelutiloihin.

Maanpäälliset lastaus- ja pysäköintialueet tulee jäsennoidä puurivein ja matalin istutuksin. Lastaus- ja pysäköintialueiden läpikulkevat kevyen liikenteen reitit tulee erottaa ajoväylistä päällysmateriaalein ja/tai puurivein.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikoiksi, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Ilmanvaihtokonehuone- ja tekniset tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Em. tilat tulee sijoittaa pääosin rakennuksen päämassaan ja niiden julkisivuissa tulee noudattaa pääjulkisivujen materiaaleja.

Helsingissä 17.10.2012, tarkistettu 26.11.2012

Hyväksytty Pieksämäen teknisessä lautakunnassa 29.11.2012 § 88

Hyväksytty Pieksämäen kaupunginhallituksessa 04.12.2012 § 171

Hyväksytty Pieksämäen kaupunginvaltuustossa 11.12.2012 § 71

Maritta Heinilä
Arkkitehti SAFA

Tapio Toropainen
DI, YKS 257

RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVA	
PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI VANHAN VARIKKOALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS		ASEMAKAAVAMUUTOS		1:2000	
AIRIX Ympäristö FMC GROUP OY		SUUNN. MHEI PIIRI MHEI TARK. TAT	TIEDOSTO Pieksämäki_vanhan_varikkoalueen_ak-muutos_26112012.dwg		
AIRIX Ympäristö Oy Ratamestarinkatu 7a, PL 88, 00521 HELSINKI		SUUNN.ALA	TYÖ N:O	PIIRI N:O	MUUTOS
17.10.2012 TARK. 26.11.2012		YSK	-	-	-