



AK 376 Kankaan vanhan kunnantalon ympäristön asemakaavan muutos

Tekninen lautakunta 19.2.2019 § 28

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, Sari Niemi, puh 040 830 4366.

Vanhan kunnantalon kortteli Iisalmen kaupungissa on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Yleiskaavassa kortteli on osoitettu uudeksi asuntoalueeksi ja vanha puurakenteinen kunnantalo suojeltavaksi rakennukseksi.

Kuusikkoaho Oy on hakenut asemakaavan muutosta alueelle. Hakija hakee mahdollisuutta suunnitella kaupungin kanssa alueelle Virkkulankylä kokonaisuutta, jossa käyttötarkoituksina olisivat sekä julkisten palvelujen aluetta (Y) että asuinkerrostalorakentamista (AK). Konseptiin on kerrottu kuuluvan palveluasumista, itsenäistä asumista ja mahdollisesti myös muita palveluja. Konseptiin kuuluu myös toiminnallinen puoli, jossa alueelle perustettaisiin asukasyhdistys, joka huolehtisi alueen yhteisöllisyydestä. Toimija on sitoutunut maksamaan kaavamuutoksesta aiheutuvat kulut.

Asemakaavan muuttaminen on tarpeen yleiskaavan toteuttamiseksi ja myös siksi, että alueella olevien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on selvitettävä. Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää monimuotoisen asumisen mahdollisuudet sisältäen palveluasumista, tuettua asumista ja itsenäistä asumista. Myös palvelujen sijoittumismahdollisuudet alueelle selvitetään.

Kaavoituksen lähtökohtana on tavoite osoittaa puolet korttelialueesta kaavamuutoksen hakijan esittämiin käyttötarkoituksiin ja toinen puoli korttelialueesta palvelisi kaupungin asuintonttitarjontaa. Siinä vaiheessa, kun kaavaluonnos on käsitelty luottamuselimissä, tehdään aiesopimus Kankaan vanhan kunnantalon asemakaavan muutoksen suunnittelemisesta ja mahdollisesta tonttien luovuttamisesta aluerajauksineen.

Kaavoitus on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueelle.

Strategisten tavoitteiden arviointi (sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Kaavoitushanke toteuttaa Iisalmen kaupungin strategisia ohjelmia seuraavasti:

Vetovoima ja kasvu: Hankkeen aikana selvitetään mahdollisuus lisätä yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaista tonttitarjontaa,



joka omalta osaltaan lisää kaupungin vetovoimaisuutta ja mahdollistaa taajama-alueen väestön kasvun.

Toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen: Hankkeen aikana selvitetään mahdollisuus lisätä monipuolista asuintonttitarjontaa ja keskittyä erityisryhmien asumismahdollisuuksien lisäämiseen palvelujen äärellä.

Lisätietona jaetaan:

- Kankaan vanhan kunnantalon korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Vt. toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kankaan vanhan kunnantalon alueen kaavamuutos käynnistetään ja selvitetään mahdollisuudet sijoittaa alueelle monimuotoisesti erilaisia asumisen mahdollisuuksia sekä palveluja.

Päätös:

Anne Kekkonen ilmoitti olevansa esteellinen (intressijäävi) ja hän poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittään, että asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori esitteli asiaa kokouksessa.

Toimenpiteet:

Ote kaupunginhallitus/ Esa Laukkanen ja Paula Kokkonen

Kaupunginhallitus 25.2.2019 § 43

Lisätietona jaetaan:

- Kankaan vanhan kunnantalon korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että Kankaan vanhan kunnantalon alueen kaavamuutos käynnistetään ja selvitetään mahdollisuudet sijoittaa alueelle monimuotoisesti erilaisia asumisen mahdollisuuksia sekä palveluja.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Toimenpiteet:

Ote Sari Niemi

Ote Kari Nissinen ja Sanna Rönkkö



Tekninen lautakunta 19.11.2019 § 164

Valmistelija: asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, puh. 040 8302783

Kankaan vanhan kunnantalon asemakaavan muutos on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen. OAS-tilaisuus järjestettiin 28.3.2019 ja OAS pidettiin tuolloin nähtävillä. OASiin saatiin kannanotot Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta. Aluetta koskien on saapunut kaksi kaavamuutosanomusta. Yleiskaavassa alue on uusi asuntoalue ja alue on osa maakunnallisesti arvokasta Kankaan alueen kulttuuriympäristöä. Alue on rakennuskiellossa asemakaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Kaavatyön pohjaksi on tehty selvitys alueen maankäytön historiasta ja alueen rakennuskanta on inventoitu.

Kaavaluonnoksia on kaksi kappaletta. Kummassakin kaavaluonnoksessa suojeltavina rakennuksina (sr-2) ovat entinen kruununmakasiini/viljamakasiini (valmistunut 1800-luvulla) Pohjolankadun ja Kankaankadun kulmauksessa sekä Pohjolankatuun rajoittuvat ns. Päivölä-rakennus (valmistunut 1800-luvulla) ja entinen maalaiskunnan paloasema (valmistunut 1950-luvulla). Kaupunkikuvalliset tärkeäksi alueeksi on osoitettu Pohjolankadun varsi suojelurakennuksineen. Molemmissa kaavaluonnoksissa on osoitettu lähivirkistysalue keskeisesti korttelialueen sisäosaan, jossa on alueelle luonteenomaista mäntypuustoa.

Kaavaluonnosvaihtoehdot poikkeavat toisistaan eniten alueen sisäisten liikennejärjestelyiden, rakentamisen korkeuden ja sijoittamisen suhteen. Olemaan katuverkostoon ei esitetä muutoksia.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1:

- 4-kerroksinen kerrostalorakentaminen on osoitettu Kankaankadun ja Karjalankadun kulmaan. Kunnankadun varteen sallitaan tässä kaavaluonnosvaihtoehdossa korkeintaan kaksi kerroksista rakentamista rivitalotontille (AR) ja julkisten lähipalvelurakennusten tontille/asuintontille (YL/A).
- Alueelle muodostetaan uusi katu (Kirjurinkatu) Karjalankadulta.
- Kaavaluonnoksen mukaan rakennusoikeutta muodostuu noin 10 000 k-m². Tästä uutta, toteutumatonta rakennusoikeutta kerrostalorakentamiseen on osoitettu 4700 k-m², rivitaloille 1000 k-m² ja YL/A käyttötarkoitukseen 1800 k-m².
- Aiemmin kaava on mahdollistanut kortteliin 221 noin 6900 k-m² rakentamista (toteutunut noin 4660 k-m²) ja kortteliin 222 948 k-m² (toteutunut noin 1500 k-m²).

Kaavaluonnosvaihtoehto 2:

- 4-kerroksinen kerrostalorakentaminen on osoitettu Karjalankadun varteen Kankaankadun ja Kunnankadun väliselle osuudelle. Tästä länteen päin rakennuskannan korkeus madaltuu enintään 2-



kerroksiseen rakentamiseen YL/A ja YL/AR tonteilla, joille kaavaluonnos mahdollistaa julkisten lähipalveluiden sijoittamisen tai asumisen sijoittamisen.

- Alueelle muodostetaan uusi katu Kunnankadulta (Makasiininkuja) sekä tontteja palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA).
- Kaavaluonnoksen mukaan rakennusoikeutta muodostuu noin 9700 k-m². Tästä uutta, toteutumatonta rakennusoikeutta kerrostalorakentamiseen on osoitettu 5150 k-m² ja YL/A käyttötarkoitukseen 1850 k-m².
- Aiemmin kaava on mahdollistanut kortteliin 221 noin 6900 k-m² rakentamista (toteutunut noin 4660 k-m²) ja kortteliin 222 948 k-m² (toteutunut noin 1500 k-m²).

Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Kaava toteuttaa strategista ohjelmaa toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen, koska se osaltaan lisää keskusta-alueen läheisyyteen uusia asuin- ja palvelurakentamisen tontteja alueelle, jolta palveluverkko on hyvin saavutettavissa. Lisäksi kaavalla turvataan tunnettua kulttuuriympäristöä ja historiaa.

Lisätietona jaetaan:

- kaavakartat määräyksineen (2 kpl; vaihtoehdot 1 ja 2)
- kumoutuva kaava
- Yhteenvedo OAS-vaiheen lausunnoista

Toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Kankaan vanhan kunnantalon ympäristön asemakaavan muutosluonnokset (2 kpl) ja asettaa ne kuukaudeksi nähtäville sekä pyytää lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Savon Voima Oy:ltä, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristö ja terveysvalvontapalveluilta, sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta, tekniseltä jaostolta, Iisalmen Luonnonyhdistys ry:ltä, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/Energiatuotanto ja kaukolämmöltä, Kaisanet Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Iisalmen Vedeltä, Ylä-Savon Vesi Oy:ltä, Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä, Nuorisoneuvostolta, Ikäihmisten neuvostolta ja Vammaisneuvostolta.

Päätös:

Keskustelun kuluessa toimialajohtaja esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että tutkitaan korkeamman rakentamisen mahdollisuutta alueella.

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti toimialajohtajan kokouksessa tekemän päätösehdotuksen.



Merkitään, että asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuorta kuultiin kokouksessa asiantuntijana.

Toimenpiteet:

Ote Hannele Kelavuori

Ote kaavavalmistelijä Heli Kärki

Tekninen lautakunta 18.02.2020 § 30

Valmistelu

Valmistelijana asemakaava-arkkitehti, Hannele Kelavuori,
p. 0408302783

Valmistelijan selostus

Teknisen lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti alueelle on tutkittu korkeamman rakentamisen mahdollisuutta kehittämällä kaavaluonnosvaihtoehtoa 2. Kaavaluonnosvaihtoehtoon 2 on tehty seuraavat keskeiset muutokset:

- Mahdollistettu viisikerroksinen (V) kerrostalorakentaminen kerrostalotonteille (AK) Karjalankadun varteen välillä Kunnankatu-Kankaankatu.
- Rakennusoikeutta kerrostalotonttien osalta on korotettu aiemmasta luonnoksesta yhteensä +1050 k-m² sekä lisäksi talousrakennusten rakennusoikeus. Tonttitehokkuus nousee AK-tonteilla $e=1-1,09$.
- Puistoalue (VP) on poistettu Karjalankadun varresta, osoittaen se osittain tonttialueeksi ja osittain ET-alueeksi.
- Mahdollistettu maanlaisen paikoitustilan rakentaminen kerrostalotonteille.
- Väljemmän tonttialueiden toteuttamisen mahdollistamiseksi kaavakartalta on poistettu ajoyhteys-merkintä, joka ulottui YL/A ja AK-korttelialueille.
- Rakennusoikeutta YL/A korttelialueen osalta on korotettu aiemmasta luonnoksesta +350 k-m² ja rakennusala on väljennetty.
- Kaavamääräyksiä on tarkennettu uudisrakentamiseen soveltuvien materiaalien ja kaupunkikuvan näkökulmasta.
- Muilta osin luonnosvaihtoehdon 2 sisältö on kuvattu Teknisen lautakunnan esityslistalla 19.11.2019.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 ei ole tehty sisällöllisiä muutoksia muutoin kuin tarkennettu kaavamääräyksiä uudisrakentamiseen soveltuvien materiaalien ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Kaavaluonnosvaihtoehdon 1 sisältö on kuvattu Teknisen lautakunnan esityslistalla 19.11.2019.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

3 toimiva ja turvallinen Iisalmi

Kaava toteuttaa strategista ohjelmaa toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen, koska se osaltaan lisää keskusta-alueen läheisyyteen



uusia asuin- ja palvelurakentamisen tontteja alueelle, jolta palveluverkko on hyvin saavutettavissa. Lisäksi kaavalla turvataan tunnettua kulttuuriympäristöä ja historiaa. Kaavapäätökset ovat pitkävaikutteisia. Päätös ei ole strategian vastainen. Päätöksellä mahdollistetaan osittain alueelle sijoitettavan yritystoimintaa. Vaikutusten arviointi on osa MRL mukaista asemakaavaprosessia. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksessa ja vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin sisältyvät kaavaselostuksen arviointiin.

Lisätietona jaetaan

- kaavakartat määräyksineen (2 kpl; vaihtoehdot 1 ja 2)
- kumoutuva kaava
- yhteenveto OAS-vaiheen lausunnoista

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Kankaan vanhan kunnantalon ympäristön asemakaavan muutosluonnokset (2 kpl) ja asettaa ne kuukaudeksi nähtäville sekä pyytää lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Savon Voima Oy:ltä, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristö ja terveystalvontapalveluilta, sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta, tekniseltä jaostolta, Iisalmen Luonnonystävien yhdistys ry:ltä, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/Energiatuotanto ja kaukolämmöltä, Kaisanet Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Iisalmen Vedeltä, Ylä-Savon Vesi Oy:ltä, Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä, Nuorisoneuvostolta, Ikäihmisten neuvostolta ja Vammaisneuvostolta.

Päätös

Hannele Kelavuori korjasi, että rakennusoikeutta kerrostalotonttien osalta on korotettu aiemmasta luonnoksesta yhteensä +1250 k-m².

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittään, että Sari Niemi, Hannele Kelavuori ja Jyrki Könttä olivat kokouksessa asiantuntijoina.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet

Ote Hannele Kelavuori

Ote kaavavalmisteliija Heli Kärki