



AK 366 Haukiniemi-Keskusta asemakaavan muutos

Tekninen lautakunta 17.3.2020 § 42

Valmistelu

Asemakaava-arkkitehti, Hannele Kelavuori, p. 040 8302783

Valmistelijan selostus

Kaavoitusprosessi

Haukiniemi-keskusta alueen asemakaavoitus on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen. Kyseessä on pääasiallisesti vanhentuneiden asemakaavojen uudistamistyö. Kaavoitus on käynnistynyt vuonna 2016, mutta kaavoituksen resurssien kohdentuessa muihin hankkeisiin on työ viivästynyt. Vuonna 2019 työtä on jatkettu.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.-20.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatu palaute jaetaan liiteasiakirjana. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.12.2019, jossa esiteltiin mm. laadittua kulttuuriympäristöselvitystä ja kuultiin osallisten mielipiteitä kaavoituksen tavoitteisiin ja alueen arvoihin liittyen. Kaavaluonnokset ja kaavamuutoksen pohjaksi laaditun kulttuuriympäristöselvityksen on tehnyt hankkeessa konsulttina toimiva Tengbom Oy.

Kaavamuutosalue

Asemakaavan muutosalue kattaa Haukiniemen ranta-alueita ja liikuntakentät, Haukiniemen pallokenttien ympärillä olevat asuinkorttelit ja kerrostalovaltaiset korttelit Päiviönkadun ja Kuutolankadun välillä sekä Pohjolankadun ja Pohjoisen-Otavankadun välisellä alueella. Alueeseen kuuluvat myös aluesairaalan pohjois- ja länsipuolella olevat asuinkorttelit Ilvolankadun varressa sekä rivitalotontit ja entisen liikerakennuksen kortteli Kirkonsalmentien länsipuolella uimarannan kohdalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 35 ha.

Kaavoitustilanne

Haukiniemen ja keskusta-alueen pohjoisosan alueella on rakennuskiellossa olevia alueita. Rakennuskielto on asetettu, koska alueen asemakaavat eivät ole ajantasaisia. Alueella on mm. kulttuurihistoriallisia arvoja, joita ei ole voimassa olleissa asemakaavoissa huomioitu. Yleiskaava ohjaa tutkimaan kerrostalovaltaisissa kortteleissa maanpäällisten kellarikerrosten muuttamista asuinkäyttöön ja mahdollisuuksia olevien rakennusten korottamiseen. Suojeltaviksi rakennuksiksi yleiskaavatasolla on kaavamuutosalueelta osoitettu Pursiseuran huvila, Työväentalo, Naistenyhdistyksen talo ja Castrènin talo. Pohjois-Savon



maakuntakaavan mukaisia kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeitä alueita ja kohteita sijoittuu kaavamuutosalueella Pohjolankadun varteen ja Otavankadun ympäristöön osana Kirkkopuistoakselia.

Laaditut kaavaluonnosvaihtoehdot

Kaavaluonnoksia on laadittu kaksi kappaletta, vaihtoehto 1 on säilyttävämpi (VE 1) ja vaihtoehto 2 (VE 2) enemmän maankäyttöä tehostava. VE 1 mahdollistaa karkeasti noin 30 uutta asukasta asumisväljyyden kasvu huomioiden. VE 2 mahdollistaa noin 300 uutta asukasta, joista 200 kerrostaloalueella ja 100 pientaloalueilla.

Molemmissa vaihtoehdoissa kerrostalojen korttelialueille on mahdollistettu osittain liiketilojen toteuttamista. Puistoalueella olemassa olevat kentät, liikuntapaikka ja venevalamat on säilytetty. Puistoalueella sijaitseva pursiseuran huvila on merkitty suojelluksi (sr) rakennukseksi, johon saa sijoittaa julkisia ja yhteisöllisiä palveluita. Sen edustalle on osoitettu rakennusala talousrakennusta varten. Vaihtoehdoissa on esitetty toisistaan poikkeavat uudet tilavaraukset urheilukentän pysäköinnille Haukiniemenkadun läheisyyteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Molemmissa vaihtoehdoissa alueelle on esitetty suojeltavia (sr) rakennuksia, joista kaksi (Työväentalo ja Naistentalo) on maakunnallisesti arvokkaita. Ympäristön suojelun taso eroaa vaihtoehdoissa, joista VE 1 pyrkii säilyttämään arvokkaiden rakennusten sekä yhtenäisesti rakentuneiden 40-60-luvun alueiden ilmeen. VE 1 suojeltavia rakennuksia (sr) on esitetty 6 kpl. VE 2 sallii enemmän täydennysrakentamista myös näillä alueilla ja suojeltavia rakennuksia (sr) on esitetty 5kpl, paikallisesti arvokasta Lappalaisentaloa ei ole esitetty suojeltavaksi vaihtoehdossa 2.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1)

Vaihtoehdossa on suojeltujen rakennusten (sr) lisäksi esitetty kulttuuriympäristöselvityksessä todetut Pohjolankadun varsi ja 1940-50-luvun pientaloalue urheilukentän eteläpuolella /s -merkinnällä. Ilvolankadun varren 1960-luvun pientaloalueilla tehokkuutta on maltillisesti laskettu, koska kortteleissa on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Samalla voimassa olevan asemakaavan mukainen kerrosluku II on näillä alueilla vähennetty pääosin kerroslukuun I nykytilanteen mukaisesti. Tavoitteena on säilyttää alueen ilme ja yhtenäisyys.

Kerrostaloalueen kortteleissa on rakennusoikeutta nostettu maltillisesti. Kerrosluvut ovat pääsääntöisesti toteutuneen tilanteen mukaiset ja maanpäällisten kellaritilojen käyttöönottoa on mahdollistettu.

Ilvolankadun pohjoispää Kirkonsalmentieltä suljetaan tässä kaavaluonnosvaihtoehdossa liikenteeltä ja vain tonteille ajo sallitaan.



Ajorata voidaan muuttaa kapeammaksi ja sijoittaa sille erillinen pyöräilyn ja jalankulun väylä. Näin mahdollistetaan turvallinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Ilvolankatua pitkin, joka ei tämänhetkisessä kahden ajokaistan tilanteessa ole mitoituksen takia mahdollinen.

Urheilukentän pysäköinti on sijoitettu Haukiniemenkadun varteen ja sen päätteeseen on sijoitettu kääntöpaikka. Korttelin 33 pohjoispuolitse on osoitettu ajoyhteys pursiseuralle ja yhdelle tontille. Vaaksankatu on osittain kavennettu ja osa alueesta liitetty korttelin 32 AK-tonttiin. Rantaan on osoitettu venevalkama urheilukentän ja korttelin 33 pohjoispuolelle sekä pursiseuran rantaan.

Pohjoisessa korttelin 113 pohjoispuolinen LP-alue säilyy. Korttelin 114 AL-alueen tehokkuutta on korotettu noin $e=0.4$ (ennen $e=0.3$). Korttelissa sallitaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen lisäksi palveluasuminen tai tehostettu palveluasuminen.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2)

Kerrostaloalueen rakennuksia on korotettu yhdellä kerroksella ja paikoin mahdollistetaan maanpäällisten kellaritilojen käyttöönotto. Kerrostalokortteleiden alueella olevat tontit, joilla on pientaloja, on osoitettu kerrostalotonteiksi. Louhenkadun varteen on toiselle puolelle varattu LPA-alue kerrostalojen pysäköintiä varten

1940-50-luvun pientalotonteille on esitetty toista asuinrakennusta samaan pihapiiriin ja pientalojen kortteleissa rakennusoikeutta on kasvatettu siten, että pihapiiriin on mahdollista toteuttaa lisärakennuksia tai korottaa yksikerroksisia rakennuksia kaksikerroksisiksi. Ilvolankadun varren kortteleissa 102 ja 105 on AO ja AR-varausten osalta tehokkuutta nostettu hieman (noin $e=0.35$). Ideana on se, että tonttitehokkuusluvun sijaan rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeus kiinteinä lukuina. Näin kaava ohjaa paremmin kaupunkikuvan kehittämistä ja esimerkiksi pienet muutoksen tontin pinta-alassa eivät heijastu rakennusoikeuksien muutoksina. Korttelia 113 laajennetaan pohjoiseen, jolloin LP-alue poistuu. Pysäköintivara on osoitettu pohjoisessa puistoalueelle.

Urheilukentän pysäköinti on sijoitettu korttelin 33 pohjoispuolelle, jossa uusi LP-alue toimii samalla kadun kääntöpaikkana. Korttelin 33 pohjoisimman tontin piha-alueen rajausta muuttuu pohjois- ja itäsuultaan toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna. Rantaan on osoitettu venevalkama urheilukentän pohjoispuolelle sekä pursiseuran rantaan.

Korttelin 114 AL-alueen tehokkuutta on korotettu noin $e=0.5$ (ennen $e=0.3$). Korttelissa sallitaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen lisäksi palveluasuminen tai tehostettu palveluasuminen.



Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

3 toimiva ja turvallinen Iisalmi

"Iisalmen kaupunkiympäristö on viihtyisä, turvallinen liikkua ja esteetön."

Kaavaluonnokset säilyttävät pitkälti nykyisten katu- ja viheralueiden rakenteen. Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE 1 kuitenkin etenkin kevyenliikenteen turvallisuus paranisi Ilvolankadulla, mikäli Ilvolankadun läpiajo mahdollisuus poistettaisiin.

"Iisalmen yhdyskuntarakenne on tiivis ja toimiva palveluverkko on hyvin saavutettavissa."

Kaavaluonnosvaihtoehdoista VE 2 on yhdyskuntarakennetta tiivistävämpi vaihtoehto. Toisaalta alue on jo pitkälti rakentunutta aluetta ja muutokset toteutuneessa rakenteessa ovat hitaita. Alueella sijaitsee Haukiniemen urheilualue, jonka voidaan katsoa kuuluvan palveluverkkoon. Tämän alueen saavutettavuutta ei heikennetä. Alueen pysäköintiä pyritään parantamaan molemmissa vaihtoehdoissa.

"Iisalmen liikuntareitit ja puistot houkuttelevat ihmiset liikkumaan."

Molemmissa vaihtoehdoissa säilytetään nykyiset viheralueet ja rantareitti. Rantareitin merkitys korostui yleisötilaisuuden puheenvuoroissa.

"Iisalmi tunnetaan kulttuuriympäristöstään, historiastaan ja tarinoistaan sekä viihtyisästä keskustastaan vesistöjen keskellä."

Kaavaluonnosvaihtoehdoista VE 1 on rakennettua ympäristöä säilyttävämpi vaihtoehto. Molemmissa vaihtoehdoissa on osoitettu suojeltavia rakennuksia sekä ympäristön muutoksia ohjaavia merkintöjä.

"Iisalmi tarjoaa laadukkaat asuin- ja työpaikkatonttialueet sekä kehittyvät kyläalueet uusille rakentajille."

Alue on pitkälti rakentunut. Vaihtoehdossa kaksi (VE 2) muodostuu uusi pienehkö rivitalotonttialue alueen pohjoisosaan ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia pientalotonteille on tässä vaihtoehdossa enemmän. Alueella ei juurikaan ole työpaikkatontteja Pohjolankadun varren ja kaava-alueen pohjoisosan pienialaisia tontteja lukuun ottamatta.

Kaavoitukseen liittyvät päätökset ovat pitkävaikutteisia. Päätös ei ole kaupunkistrategian vastainen. Erityisiä yritysvaikutuksia ei nähdä olevan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaprosessiin kuuluu osaksi vaikutusten arviointi. Vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin on osana tätä kaavaselostukseen sisällytettyä arviointia.

Lisätietona jaetaan

- kaavakartat määräyksineen (vaihtoehdot VE1 ja VE2)



- yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta
- kumoutuva kaava

Kaavaselostus liitteineen on nähtävänä kokouksessa.

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Haukiniemi- keskusta-alueen asemakaavamuutosluonnokset (2 kpl) ja asettaa ne nähtäville, sekä pyytää lausunnot seuraavilta tahoilta: Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Väylävirasto (vesiväylät), Pohjois-Savon pelastuslaitos, tekninen jaosto, sivistys- ja hyvinvointilautakunta, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta, Kaisanet Oy, Telia Finland Oyj, Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj / Kaukolämpö ja sähköntuotanto, Iisalmen Vesi, Ylä-Savon Vesi Oy, Ylä-Savon kulttuuriyhdistys ry, Iisalmen Luonnon Ystävien Yhdistys ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Omakotiyhdistys ry, harrastusjärjestöt (PK-37, Klubi-36, PAVE ry), Iisalmen Pursiseura ry, ikäihmisten neuvosto, vammaisneuvosto ja nuorisoneuvosto.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Sanna Kauppinen, Seppo Hartikainen ja Ensio Tikkanen ilmoittivat olevansa esteellisiä intressijääviyden perusteella ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että Juho Pulkka osallistui kokoukseen etänä tämän pykälän aikana.

Merkitään, että Hannele Kelavuori ja Sari Niemi olivat kokouksessa asiantuntijoina.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet

Ote kaavavalmisteliija Heli Kärki

Ote asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori

Kuulutus

Lausuntopyynnöt