



Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valitukseen kaupunginvaltuuston päätöksestä AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2 asemakaavan muutos

Aiempi otsikko AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2, asemakaavan muutos

Tekninen lautakunta 25.5.2020 § 94

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori p. 040 830 2783 ja
kaavoituspäällikkö Sari Niemi, p. 040 830 4366

Valmistelijan selostus

KoljonvIRRantien varren asemakaavan muutos on käynnistynyt alkuvuodesta 2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.-20.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin yhteensä 4 kpl kannanottoja yksityishenkilöiltä ja yhdistyksiltä sekä 2 lausuntoa viranomaisista (liitteenä). Lisäksi käytössä oli Ota kantaa-internetsivusto poikkeusolosuhteiden vuorovaikutuksen tukemista varten. Kaavoituksessa on valmisteltu kaksi kaavaluonnosta alueen kehittämiseksi.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu KoljonvIRRantien ympäristöön. Kirkonsalmen koulun nykyiselle tontille ei tehtyjen päätösten mukaisesti rakenneta uutta koulua. Alue on varattu voimassa olevassa kaavassa koulukäyttöön, joten alueen käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista. Iisalmen kaupungille on tullut useita tiedusteluja riittävän suurista liikerakentamiskohteista olemassa olevan päivittäistavarakaupan ja pääväylän läheisyydestä. Tällä hetkellä kaupungin tonttitarjonta tällaisista liiketonteista on vähäistä. Kaavaluonnoksissa on selvitetty mahdollisuutta muuttaa koulun tonttialuetta liikerakentamiskäyttöön huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot ja myös asumisen mahdollisuuksia.

Liikekorttelin 230 (Timosaurus jne.) osalta on saapunut kaavamuutoshakemus, jossa tavoitteeksi esitetään saada huoltoyhteys tontille KoljonvIRRantien puolelta, saada rakennusoikeus nostettua vastaamaan läheisten liiketonttien tonttitehokkuutta ja saada rakennusalueen raja lähemmäksi KoljonvIRRantietä. Kaava sallii jo rakentamisen KoljonvIRRantien varren suuntaisesti. Kaava-alueeseen mukana myös katualuetta Pohjolankadun suuntaan.

Kaavaluonnokset



Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 (VE 1) ns. Kirkonsalmen koulun alue (140-7-5-1) on osoitettu pääasiallisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennusoikeus on 8750 k-m².

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 (VE 2) ns. Kirkonsalmen koulun alueen pohjoisosaan on osoitettu asuinrakennusten korttelialue (A) ja tontin keskiosaan ja eteläosaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asuinrakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 2000 + t 250 ja liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus 6700 k-m².

Molemmissa kaavaluonnoksissa ns. Kirkonsalmen vanha koulu, "kivikoulu" on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana suojeltavana rakennuksena (sr-2). Rakennukselle on osoitettu muodostettava tontti ja käyttötarkoitukseksi liike-, toimisto- tai palvelurakentaminen.

Kaavaluonnosten liikenteellinen runko on molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa sama: Muodostetaan uusi katualue (Kivikoulunkuja) nykyisen koulun kohdalle siten, että ajoneuvoliittymä toteutetaan Koljonvirrantieltä, ns. Prisman liikennevaloristeyksen kohdalla tonttialueelle. Myös huoltoajo on suunniteltu ensisijaisesti Koljonvirranteen puolelta järjestettäväksi. Kevyenliikenteen yhteys jatketaan alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa siten, että nykyiseltä kevyenliikenteen alikululta korttelialueen pohjoisosasta muodostuu yhtenäinen ja turvallinen kevyenliikenteen yhteys Opettajantielle.

Ns.kivikoulun eteläpuolelle, nykyisen koulun piha-alueen kohdalle on osoitettu puistoaluetta (VP). Viheralue säilytetään Kirkonsalmentien puolella (entisen leikkikentän alue). Luonnosvaihtoehdossa 2 viheraluetta on lisäksi kapeahko alue kivikoulun pohjoispuolella. Nykyisen koulun tontin korkeuserojen vuoksi alueella jouduttaneen tekemään maanpinnan tasauksia sekä pengerryksiä tai tukimuureja tonttialuetta uudisrakennettaessa.

Kaavaluonnokset ovat yhtenevät korttelin 230 osalta. Korttelin rakennusoikeutta on nostettu vastaamaan tehokkuuslukua $e=0,39$. Rakennusala on väljennetty ja liittymäkielto on poistettu korttelin luoteiskulmasta Koljonvirranteita vasten, jolloin huoltoaja on mahdollista. Käyttötarkoitukseksi on osoitettu KM.

Pysäköintipaikkamääräyksellä ohjataan autopaikkojen toteuttamisvelvoitetta. Kaava-alueen KM-korttelialueille on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä rakennusoikeuteen kuulumattomana. Yleismääräyksillä ohjataan alueen rakentamista ja rakentamistapaa.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely



Visio 2030 "Suomen houkuttelevin seutukaupunki" mukaan mm. Iisalmen palvelutarjonta pysyy laajana ja kaupunki huolehtii siitä, että yrittämisen edellytykset ovat kunnossa. Lisäksi strategisissa tavoitteissa todetaan mm. että "Iisalmi tarjoaa laadukkaat asuin- ja työpaikkatonttialueet sekä kehittyvät kyläalueet uusille rakentajille" ja "Iisalmi tunnetaan kulttuuriympäristöstään, historiastaan ja tarinoistaan."

Koljonvирrantien varren asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toteutuneen liiketontin kehittäminen ja kaavoitetaan uusia liiketontteja kaupungin omistamalle alueelle toteutuneen yhdyskuntarakenteen sisällä. Alueen käyttö kouluympäristönä tulee tehtyjen päätösten mukaisesti loppumaan. Alueen sijainti keskeisen pääväylän ja olevien liikerakennusten yhteydessä luovat alueelle kehittämispotentiaalia. Ns.Kivikoulun osoittaminen suojeltuna rakennuksena toteuttaa tavoitetta kulttuuriympäristön ja paikallisen historian säilymisestä ja kehittämisestä osana kaupunkilaisten arkea ja tulevaisuutta.

Kaavapäätökset ovat pitkävaikutteisia. Päätös ei ole strategian vastainen. Päätöksellä on yritysvaikutuksia liiketonttien muodostamisen ja kehittämisen näkökulmasta. Vaikutusten arviointi on osa MRL mukaista asemakaavaprosessia. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksessa ja vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin sisältyvät kaavaselostuksen arviointiin.

Lisätietona jaetaan

- AK 378 asemakaavan muutoksen voimaantulon myötä kumoutuva kaava
- AK 378 Koljonvирrantien varsi 2, yhteenveto OAS -vaiheen lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet
- AK 378 Koljonvирrantien varsi 2, kooste Ota kantaa -sivujen kommentteista ja vastaukset
- AK 378 Koljonvирrantien varsi 2, kaavaluonnos VE1
- AK 378 Koljonvирrantien varsi 2, kaavaluonnos VE2
- Tiedote 20.5.2020 Koljonvирrantie varsi, asemakaavan muutos teknisen lautakunnan käsittelyyn

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Koljonvирrantien varsi 2 asemakaavan muutosluonnokset (2 kpl) ja asettaa ne nähtäville, sekä pyytää lausunnot

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- tekninen jaosto
- sivistys- ja hyvinvointilautakunta
- SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta
- SOTE kuntayhtymän hallitus



- Savon Voima Verkko Oy
- Savon Voima Oyj / Kaukolämpö ja sähköntuotanto
- Kaisanet Oy
- Telia Finland Oyj
- Iisalmen Vesi
- Ylä-Savon Vesi Oy
- nuorisoneuvosto
- ikäihmisten neuvosto
- vammaisneuvosto
- Iiden ry
- Iisalmen yrittäjät ry
- Iisalmen Seudun yrittäjänaiset ry
- Ylä-Savon nuorkauppakamari
- Ylä-Savon Kauppakamari
- Iisalmen omakotiyhdistys ry
- Pro Kivikoulu ry

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

Maarit Vanhanen
Sari Niemi
Hannele Kelavuori

Tekninen lautakunta 8.12.2020 § 201

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori puh. 040 830 2783

Valmistelijan selostus

KoljonvIRRantien varren asemakaavan muutos on edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. KaavamuuTos kohdistuu Kirkonsalmen nykyisen koulun tonttiin (kortteli 5), ns. "Timosauruksen" korttelialueeseen (kortteli 230) sekä KoljonvIRRantien ja Pohjolankadun katualueisiin.

Kaavaluonnoksia laadittiin kaksi kappaletta ja ne pidettiin nähtävillä 8.6-3.7.2020. Luonnoksiin lausunnon tai kannanoton antoivat Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Ylä-Savon Vesi Oy, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta, Tekninen jaosto, Sivistys- ja hyvinvointilautakunta, Ikäihmisten neuvosto, Vammaisneuvosto, Telia Finland Oyj, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Savon Voima Oyj, Savon Voima Verkko Oy, Pro Kivikoulu ry, Iisalmen Omakotiyhdistys ry,



Timosaurus Oy, Koulutie 4 rivitalojen asukkaat sekä kaksi yksityishenkilöä. Viranomaislausunnoissa ei noussut esiin sellaisia asioita, jotka olisivat vaikuttaneet kaavaratkaisun valintaan. Osassa saaduista kannanotoista asumisvaihtoehtoa korttelin 5 pohjoisosassa pidettiin parempana vaihtoehtona jatkotyöhön liikerakennuskäyttöön verrattuna.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen syksyllä 2020 järjestettiin avoin tontin luovutuskilpailu koskien kaavaluonnoksen 5. korttelin KM-korttelialuetta (Kirkonsalmen koulun tontti). Tontinluovutuskilpailuun saapui yksi ehdotus korttelialueen eteläosaa koskien. Tekninen lautakunta valitsi hakijan kumppaniksi kaavoituksen loppuun saattamiseksi korttelin eteläosan osalta. Lautakunta hyväksyi myös sopimuksen, jonka perusteella hakijan kanssa voidaan neuvotella kaavaratkaisun sisällöstä.

Kaavaehdotus on valmisteltu kaavaluonnosvaihtoehdon ve1 pohjalta, eli niin, että nykyisen Kirkonsalmen koulun tontti muuttuu liiketonttialueeksi ja korttelialueelle muodostuu uusi katu, Kivikoulunkuja. Ratkaisuun päädyttiin koska liiketonteista on Iisalmessa kysyntää ja vilkkaasti liikennöity KoljonvIRRantie ei tarjoa parhaita olosuhteita asumiselle. Asuintonttitarjonta on Iisalmessa hyvä.

Liittymä KoljonvIRRantieltä sijoittuu ns. Prisman liikennevaloristeyksen kohdalle. Kaavaehdotukseen ei ole tehty suuria sisällöllisiä tai rakennusoikeudellisia muutoksia luonnosvaiheen vaihtoehto 1:teen verrattuna. Kaavassa suojeltavana rakennuksena (sr-2) on maakunnallisesti arvokas Kirkonsalmen kivikoulu. Rakennusoikeutta korttelin 5 KM-alueelle on osoitettu yhteensä 8750 k-m² ja ns. "Kivikoulun" tontille 550 k-m² + t 70. Kortteliin 230 rakennusoikeutta on osoitettu 7680 k-m².

Tehtyjä muutoksia on muun muassa rakennusalojen rajoissa, istutettavan alueen osan rajoissa, puurivimerkinnöissä, johtoaluevarauksissa ja kaavan yleismääräyksissä. Puurivimerkintä on mm. poistettu Koulutien puolelta, koska alueella on maanalaisia johtoja. Puurivimerkintä on lisätty KoljonvIRRantien varteen, lukuun ottamatta Kivikoulun ja muodostuvan puistoalueen kohtaa. Rakennusala on laajennettu mm. Kirkonsalmentien/Koulutien puistoalueiden suuntaan korttelissa 5 ja korttelissa 230 pohjoiseen, jossa puurivi ja istutettava alueen osa on korvattu aitaamismääräyksellä mm. meluhaitan vähentämiseksi asuinalueen suuntaan.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Visio 2030 "Suomen houkuttelevin seutukaupunki" mukaan mm. Iisalmen palvelutarjonta pysyy laajana ja kaupunki huolehtii siitä, että yrittämisen edellytykset ovat kunnossa. Lisäksi strategisissa tavoitteissa todetaan mm. että "Iisalmi tarjoaa laadukkaita asuin- ja



työpaikkatonttialueet sekä kehittyvät kyläalueet uusille rakentajille” ja ”Iisalmi tunnetaan kulttuuriympäristöstään, historiastaan ja tarinoistaan.”

Koljonvիրrantien varren asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toteutuneen liiketontin kehittäminen ja kaavoitetaan uusia liiketontteja kaupungin omistamalle alueelle toteutuneen yhdyskuntarakenteen sisällä. Alueen käyttö kouluympäristönä tulee tehtyjen päätösten mukaisesti loppumaan. Alueen sijainti keskeisen pääväylän ja olevien liikerakennusten yhteydessä luovat alueelle kehittämispotentiaalia. Kaupungin omistama liiketonttitarjonta on tällä hetkellä vähäistä alueilla, jotka kaupan alan toimijat kokevat houkuttelevina sijoittumispaikkoina. Näin ollen palveluverkon kehittämisen kannalta alueen kaavoittamista liikekäyttöön voidaan pitää tavoiteltavana.

Ns.Kivikoulun osoittaminen suojeltuna rakennuksena toteuttaa tavoitetta kulttuuriympäristön ja paikallisen historian säilymisestä ja kehittämisestä osana kaupunkilaisten arkea ja tulevaisuutta.

Kaavapäätökset ovat pitkävaikutteisia. Päätös ei ole strategian vastainen. Päätöksellä on yritysvaikutuksia liiketonttien muodostamisen ja kehittämisen näkökulmasta. Vaikutusten arviointi on osa MRL mukaista asemakaavaprosessia. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksessa ja vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin sisältyvät kaavaselostuksen arviointiin.

Päätöksen liitteenä jaetaan
AK 378 kaavaehdotus

Lisätietona jaetaan

- AK 378 luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja kannanotot sekä kaavoittajan vastineet niihin
- AK 378 kumoutuva kaavakartta

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Koljonvիրrantien varsi 2 asemakaavan muutoksen ja esittää sitä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi MRL 65 §:n mukaisesti sekä lausuntojen pyytämistä Pohjois-Savon Liitolta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta, tekniseltä jaostolta, nuorisoneuvostolta, Iisalmen Yrittäjät ry:ltä, Iiden ry:ltä, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset ry:ltä, Ylä-Savon nuorkauppakamarilta ja Ylä-Savon Kauppakamarilta, Savon Voima Oyj:ltä, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Kaisanet Oy:ltä, Iisalmen Vedeltä ja Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä.

Päätös

Keskustelun yhteydessä Sanna Kauppinen nosti esille kysymyksen siitä, kuinka tässä päätöksessä huomioidaan vuoden 2018



kouluverkkopäätös koskien mahdollista Mansikkaniemen koulun rakentamisen viivästymistä.

Markku Rautio ehdotti, että kaavamääräyksiä tarkennetaan siten, että valomainoksia rajoitetaan Opettajantien ja Koulutien suuntiin.

Hyväksyttiin toimialajohtajan päätösehdotus Markku Raution mainitsemalla lisäyksellä.

Asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori oli asiantuntijana kokouksessa.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

Kaupunginhallitus/ hallintojohtaja Tiina Karppinen ja hallintosihteeri Terhi Kultalahti

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 328

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori p. 040 830 2783

Valmistelijan selostus

Kaavaehdotusta on täydennetty yleismääräyksellä teknisen lautakunnan päätöksen 8.12.2020 mukaisesti. Lisäksi kaavakartalle on tehty vähäinen muutos korttelialueen ja katualueen rajaukseen Koljonvirrantiin ja Kivikoulunkujan liittymässä, jotta toteutettaville liittymäjärjestelyille voidaan osoittaa riittävä tila.

Päätöksen liitteenä jaetaan

- AK 378 kaavaehdotus

Lisätietona jaetaan

- AK 378 luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja kannanotot sekä kaavoittajan vastineet niihin
- AK 378 kumoutuva kaavakartta

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Koljonvirrantiin varsi 2 asemakaavan muutoksen ja asettaa sen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti sekä pyytää lausunnot

- Pohjois-Savon Liitolta
- Pohjois-Savon ELY-keskukselta
- Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta
- sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta
- tekniseltä jaostolta



- nuorisoneuvostolta
- Iisalmen Yrittäjät ry:ltä
- Iiden ry:ltä
- Iisalmen Seudun yrittäjänaiset ry:ltä
- Ylä-Savon nuorkauppakamarilta
- Ylä-Savon Kauppakamarilta
- Savon Voima Oyjltä
- Savon Voima Verkko Oy:ltä
- Kisanet Oy:ltä
- Iisalmen Vedeltä
- Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä

Päätös

Hyväksyttiin.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

kaavavalmistelija Maarit Vanhanen
asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori
lausuntopyynnöt päätöksen mukaisesti

Tekninen lautakunta 23.3.2021 § 54

Valmistelu

Valmistelijana asemakaava-arkkitehti, Hannele Kelavuori, p. 040 8302783

Valmistelijan selostus

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 28.12.2020 – 26.1.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotukseen lausuntonsa antoivat Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY –keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, tekninen jaosto, sivistys- ja hyvinvointilautakunta, Savon Voima Oyj, Iisalmen Omakotiyhdistys ry ja Iisalmen Yrittäjät ry. Muistutuksia yksityistahoilta ja taloyhtiöiltä saatiin yhteensä 7 kpl, jotka koskivat ns. Timosauruksen korttelialueen (kortteli 230) koettuja meluhaittoja (kovaääninen musiikki ja tontilla tapahtuva vapaa-ajan ajaminen). Saatujen muistutusten johdosta järjestettiin keskustelupalaveri, jossa paikalla olivat kaavoittajan ja muistutusten jättäneiden lisäksi ympäristönsuojelutarkastaja sekä kiinteistönomistajan edustajat. Kaavaehdotukseen saaduissa lausunnoista kriittisiä kannanottoja nykyisen Kirkonsalmen koulun tontin suunnittelua koskien esittivät Iisalmen Yrittäjät ry ja Iisalmen Omakotiyhdistys ry. Saatu palaute ei kuitenkaan sisältänyt sellaisia asioita, että kaavaehdotuksen mukaista ratkaisua olisi perusteltua muuttaa korttelin 230 tai Kirkonsalmen koulun tontin osalta.



Kaavaan on ehdotusvaiheen jälkeen tarkennettu Kirkonsalmentien puoleisen puistoalueen käyttömahdollisuutta lähiliikuntapaikkana.

Päätöksen liitteinä jaetaan

- AK 378 kaavakartta

Lisätietona jaetaan

- AK 378 ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet niihin
- AK 378 kumoutuva kaavakartta

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Visio 2030 "Suomen houkuttelevin seutukaupunki" mukaan mm. Iisalmen palvelutarjonta pysyy laajana ja kaupunki huolehtii siitä, että yrittämisen edellytykset ovat kunnossa. Lisäksi strategisissa tavoitteissa todetaan mm. että "Iisalmi tarjoaa laadukkaat asuin- ja työpaikkatonttialueet sekä kehittyvät kyläalueet uusille rakentajille" ja "Iisalmi tunnetaan kulttuuriympäristöstään, historiastaan ja tarinoistaan."

KoljonvIRRantien varren asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toteutuneen liiketontin kehittäminen ja kaavoitetaan uusia liiketontteja kaupungin omistamalle alueelle toteutuneen yhdyskuntarakenteen sisällä. Alueen käyttö kouluympäristönä tulee tehtyjen päätösten mukaisesti loppumaan. Alueen sijainti keskeisen pääväylän ja olevien liikerakennusten yhteydessä luovat alueelle kehittämispotentiaalia. Kaupungin omistama liiketonttitarjonta on tällä hetkellä vähäistä alueilla, jotka kaupan alan toimijat kokevat houkuttelevina sijoittumispaikkoina. Näin ollen palveluverkon kehittämisen kannalta alueen kaavoittamista liikekäyttöön voidaan pitää tavoiteltavana.

Ns.Kivikoulun osoittaminen suojeltuna rakennuksena toteuttaa tavoitetta kulttuuriympäristön ja paikallisen historian säilymisestä ja kehittämisestä osana kaupunkilaisten arkea ja tulevaisuutta.

Kaavapäätökset ovat pitkävaikutteisia. Päätös ei ole strategian vastainen. Päätöksellä on yritysvaikutuksia liiketonttien muodostamisen ja kehittämisen näkökulmasta. Vaikutusten arviointi on osa MRL mukaista asemakaavaprosessia. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksessa ja vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin sisältyvät kaavaselostuksen arviointiin.

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy KoljonvIRRantien varsi 2 asemakaavan muutoksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.



Päätös

Keskustelun kuluessa Olavi Haanketo esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun, jota kannatti mm. Kalevi Partanen.

Hyväksyttiin Olavi Haankedon esitys yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi ja asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto / Karppinen Tiina ja
hallintosihteeri Minna Koukkari
kaavavalmistelija Maarit Vanhanen
asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori

Tekninen lautakunta 13.4.2021 § 76

Valmistelu

Valmistelijana asemakaava-arkkitehti, Hannele Kelavuori, p. 040 8302783

Valmistelijan selostus

Kaavaan on lisätty yleismääräyksiä, joilla vähennetään alemmalle katuverkolle (Koulutie ja Opettajantie) ja asutusalueille kohdistuvia liikenteellisiä vaikutuksia. Kaavakartalla on lisäksi korttelin 5 pohjoisosan Koulutien puoleista rakennusala siirretty siten, että Koulutien puolelle jää leveämpi istutettava alueenosa ja tälle alueelle tulee istuttaa puurivi. Muutos rakennusalan sijainnissa on enimmillään noin 4,5m. Tehdyt muutokset eivät heikennä osallisten etua tai muuta kaavaratkaisua nähtävillä pidettyyn kaavaehdotukseen verrattuna. Muutokset eivät kaavoittajan näkemyksen mukaan ole siten olennaisia ja näin ollen kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätöksen liitteinä jaetaan

- AK 378 kaavakartta

Lisätietona jaetaan

- Täydentävä liikenteellisten vaikutusten arviointi Koulutiellä
- AK 378 ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet niihin
- AK 378 kumoutuva kaavakartta



Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Visio 2030 "Suomen houkuttelevin seutukaupunki" mukaan mm. Iisalmen palvelutarjonta pysyy laajana ja kaupunki huolehtii siitä, että yrittämisen edellytykset ovat kunnossa. Lisäksi strategisissa tavoitteissa todetaan mm. että "Iisalmi tarjoaa laadukkaat asuin- ja työpaikkatonttialueet sekä kehittyvät kyläalueet uusille rakentajille" ja "Iisalmi tunnetaan kulttuuriympäristöstään, historiastaan ja tarinoistaan."

Koljonvирrantien varren asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toteutuneen liiketontin kehittäminen ja kaavoitetaan uusia liiketontteja kaupungin omistamalle alueelle toteutuneen yhdyskuntarakenteen sisällä. Alueen käyttö kouluympäristönä tulee tehtyjen päätösten mukaisesti loppumaan. Alueen sijainti keskeisen pääväylän ja olevien liikerakennusten yhteydessä luovat alueelle kehittämispotentiaalia. Kaupungin omistama liiketonttitarjonta on tällä hetkellä vähäistä alueilla, jotka kaupan alan toimijat kokevat houkuttelevina sijoittumispaikkoina. Näin ollen palveluverkon kehittämisen kannalta alueen kaavoittamista liikekäyttöön voidaan pitää tavoiteltavana.

Ns.Kivikoulun osoittaminen suojeltuna rakennuksena toteuttaa tavoitetta kulttuuriympäristön ja paikallisen historian säilymisestä ja kehittämisestä osana kaupunkilaisten arkea ja tulevaisuutta.

Kaavapäätökset ovat pitkävaikutteisia. Päätös ei ole strategian vastainen. Päätöksellä on yritysvaikutuksia liiketonttien muodostamisen ja kehittämisen näkökulmasta. Vaikutusten arviointi on osa MRL mukaista asemakaavaprosessia. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksessa ja vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin sisältyvät kaavaselostuksen arviointiin.

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Koljonvирrantien varsi 2 asemakaavan muutoksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, kaavoituspäällikkö Sari Niemi ja kaupungininsinööri Jyrki Könttä olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Pekka Pirhonen liittyi kokoukseen etäyhteydellä tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.39.



Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto / hallintojohtaja Tiina Karppinen ja hallintosihteeri Minna Koukkari

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 119

Päätöksen liitteenä jaetaan

- AK 378 kaavakartta

Lisätietona jaetaan

- Täydentävä liikenteellisten vaikutusten arviointi Koulutiellä
- AK 378 ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet niihin
- AK 378 kumoutuva kaavakartta
- 2021/04/21 AK 378 Koljonvիրrantien varsi 2 asemakaavaan kaavan muutosvaatimus/Timosaurus Oy, ei verkkojulkinen

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Koljonvիրrantien varsi 2 asemakaavan muutoksen ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liitteeksi lisättiin Timosaurus Oy:n kirje 26.4.2021 kaupunginhallitukselle.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

kaupunginvaltuustolle

Kaupunginvaltuusto 3.5.2021 § 31

Päätöksen liitteenä jaetaan

- AK 378 kaavakartta



Lisätietona jaetaan

- Täydentävä liikenteellisten vaikutusten arviointi Koulutiellä
- AK 378 ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet niihin
- AK 378 kumoutuva kaavakartta
- 2021/04/21 AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2 asemakaavaan kaavan muutosvaatimus/Timosaurus Oy, verkkojulkinen kunnes päätös lainvoimainen
- Timosaurus Oy:n kirje 26.4.2021 kaupunginhallitukselle, verkkojulkinen kunnes päätös lainvoimainen

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy KoljonvIRRantien varsi 2 asemakaavan muutoksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemeä kuultiin asiantuntijana.

Muutoksenhaku

3. Kunnallisvalitus

Toimenpiteet, otteet

kaavoituspäällikkö Niemi Sari
kaavavalmistelijä Vanhanen Maarit / Kuulutus
asemakaava-arkkitehti Kelavuori Hannele
Pohjois-Savon ELY-keskus
Lainvoimaisuustodistus Itä-Suomen hallinto-oikeudelta
Muistutuksen jättäneet / ote ja vastine

Lainvoimaisuuden jälkeen

Kuulutus kaavavalmistelijä Heli Kärki ja kaavavalmistelijä Maarit Vanhanen
Pohjois-Savon liitto
Tonttipalvelut-toimintayksikkö / Sirkku Eloranta
Rakennusvalvonta –toimintayksikkö / Jarno Repo
Kaavoitus-toimintayksikkö / kaavavalmistelijä Heli Kärki ja kaavavalmistelijä Maarit Vanhanen
Kirje Pohjois-Savon ELY-keskus kirjaamo.pohjois-savo@ely-keskus.fi



Valmistelu

Valmistelijana kaavoituspäällikkö, Sari Niemi, p. 040 830 4366, asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori p. 040 830 2783 ja hallintojohtaja Tiina Karppinen p.

Valmistelijan selostus

Iisalmen kaupunginvaltuuston päätökseen 03.05.2021 § 31

Koljonvirrantienv varsi 2. asemakaavan muutos on tehty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus kehottaa kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista. Valituksen kaavaan on jättänyt Timosaurus oy. Valittaja omistaa korttelin 230, joka kuuluu valituksenalaiseen kaava-alueeseen. Kortteli 230 otettiin mukaan kaava-alueeseen Timosaurus oy:n tekemän kaavamuuotshakemuksen pohjalta.

Iisalmen kaupungin lausunto valitukseen ja siinä esitettyihin perusteisiin:

Koljonvirrantie 2. asemakaavoituksen keskeisinä tavoitteina olivat ohjata Koljonvirrantienv ympäristön maankäyttöä ja kehittää liikerakentamisen mahdollisuuksia Koljonvirrantienv ympäristöön. Alue on kokonaisuudessaan Pohjois-Savon Maakuntakaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta. Keskustaseudun srategisessa yleiskaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Kaavoituksen yhteydessä selvitettiin mahdollisuudet uusille ajoneuvoliittymille Koljonvirrantieltä olemassa oleville ja mahdollisille uusille tonteille. Kaava-alueeseen otettiin mukaan myös tarpeellinen katualue ja korttelialue Pohjolankadun suuntaan. Suunnittelussa turvatiin kevyenliikenteen väylän rakentamismahdollisuus myös Pohjolankadun ja Koljonvirrantienv länsipuolelle tulevaisuutta silmällä pitäen.



Asemakaavatyössä on huomioitu mm. MRL 54 § 2 mom. ja § 3 mom. mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset sekä MRL 9 § mukaisten merkittävien vaikutusten selvittäminen tarpeellisessa määrin. Kaavassa käyty vuorovaikutus vastaa MRL:n sisältövaatimuksia. Valituksessa ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteita asemakaavan lainvastaisuudesta.

Korttelin 230 osalta huomioitiin hakijan tavoitteet kaavamuutoshakemuksen mukaisesti. Hakemuksen mukaan tavoitteena oli saada huoltoyhteys tontille Koljonvirrantiem puolelta, saada rakennusoikeus nostettua vastaamaan läheisten liiketonttien tonttitehokkuutta ja mahdollistaa täydennysrakentaminen Koljonvirrantiem varteen. Lisäksi prosessin aikana hakija esitti tavoitteen poistaa istutettava alueen osa -merkintä korttelin pohjoisosasta ja kaavamuutoksessa hakijan toive toteutettiin.

Menettelyvirhe

Valittaja esittää, että valmistelussa olisi tapahtunut menettelyvirhe. Väitettä perustellaan sillä, että kaavan osalta ei olisi tehty kokonaisvaltaista ympäristövaikutusten selvitystä, Timosaurus Oy:tä ei olisi kuultu lainkaan ennen kaavaehdotukseen tehtyä muutosta korttelin 230 aitaamismääräyksen osalta ja Timosaurus Oy:n esittämiä perusteluita kaavaan tulleen aitaamismääräyksen poistamiseksi ei ole huomioitu.

Kaavaan on tehty vaikutusten arviointi MRL 9 §:n mukaisesti merkittävien vaikutusten selvittämiseksi tarpeellisessa määrin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty vaikutusten arvioinnin prosessi ja kerrottu mitä vaikutuksia tullaan arvioimaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavoituksen käynnistämisyhteisössä. Vaikutusten arviointi on mukana kaavaselvityksessä, joka on ollut nähtävillä kaavaluonnos- ja



kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi kaavaselostuksen liitteenä ovat liikennemeluselvitys, kulttuuriympäristöön liittyvät selvitykset sekä kaupallisten vaikutusten arviointi.

Kaavassa käyty vuorovaikutus on toteutunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Kaikissa vaiheissa kaava on pidetty julkisesti nähtävillä ja osallisille on varattu mahdollisuus esittää kannanottonsa ja muistutuksensa asiassa. Yleisötilaisuus pidettiin kaavaluonnosvaiheessa ja hankkeesta on tiedotettu kaavan jokaisessa vaiheessa Iisalmen sanomissa lehti-ilmoituksin ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi asianosaisille lähtivät henkilökohtaiset kirjeet kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma-, kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa. Koronatilanteen ja terveysturvallisuuteen liittyvien seikkojen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaehdotusta esiteltiin videoina.

Timosaurus Oy on antanut kaavaluonnosvaiheessa kannanottonsa, jossa on esimerkiksi lause: ”Uusi liittymä ja sisäänajotie pitäisi sallia rakentaa Koskelonkujan puolella aivan rajaan saakka ainakin Koskelonkatuun saakka (Rajalle pitäisi sallia rakentaa aita tai varaston seinä.)”.

Kaavaan on kaavaluonnosvaiheen jälkeen lisätty aitausmääräys KM-korttelialueen osalta: ”Korttelissa 230 tontin pohjoisrajalle huoltopihojen, ajoväylien sekä purku-, varastointi- ja lastausalueiden osalle on rakennettava vähintään 1.7 metriä korkea umpinainen ja kaupunkikuvaan sopiva puurakenteinen aita.”. Ratkaisua on perusteltu kaavaehdotusvaiheen vaikutusten arvioinnissa seuraavasti: ”Kaavaehdotusvaiheessa korttelin 230 osalta on poistettu kapea istutettava alueen osa ja puurivi-merkinnät tontin pohjoisreunalta ja korvattu ne yleismääräyksellä, joka velvoittaa rakentamaan huoltopihojen ja ajoväylien osalle vähintään 1,7 metriä korkean



umpinaisen ja kaupunkikuvaan sopivan puurakenteisen aidan. Tällä pyritään vähentämään meluhaittaa, sekä kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuva aita estää mahdollisen huoltopihan näkyvyyttä asuinalueen suuntaan.”.

Hakija viittaa virheellisesti siihen, että aitausmääräys olisi tullut kaavaan muiden ympäristöhäiriöiden osalta, joita korttelissa 230 on. Alueen naapureille pidetyssä tilaisuudessa 10.2.2021 kaavoittaja totesi, että järjestyshäiriöstä johtuva melu liiketontilla ei ole kaavalla ratkaistava asia.

Kaavaehdotus pidettiin MRL 56 §:n mukaisesti nähtävillä ja tässä vaiheessa myös Timosaurus Oy:lle on varattu mahdollisuus antaa mielipiteensä tehtyyn kaavaehdotukseen ja lisättyyn kaavamääräykseen.

Kaava vietiin hyväksymiskäsittelyyn ja tässä vaiheessa Timosaurus Oy jätti mielipiteensä aitaamismääräyksen poistamiseksi. Tämä tapahtui varsinaisen nähtävillä pitämisen päätyttyä. Kuten edellä mainitusta käy ilmi, kaavamääräys aitaamisesta on asetettu nimenomaan huoltopihojen, ajoväylien sekä purku-, varastointi- ja lastausalueiden osalle. Jos rakennus rakennetaan 2 m päähän rajasta (voimassa olevassa asemakaavassa 5 m päässä rajasta), kuten asemakaavan muutos sallii, ei aitaamista välttämättä tarvita. Timosaurus Oy:n esittämät perusteet huomioitiin, mutta ne eivät olleet sellaisia, että laadittua kaavaratkaisua olisi pitänyt niiden perusteella muuttaa.

Viranomainen on ylittänyt toimivaltansa

Valittaja esittää, että aitaamismääräyksen osalta kaupunginvaltuusto olisi ylittänyt toimivaltansa.

Kaupunkikuvalliset kysymykset sekä asemakaavan mukaisesta toiminnasta aiheutuvat ympäristöhäiriöt ja niiden torjuminen



kuuluvat asemakaavatyöhön ja siten kaupunginvaltuuston toimivallan alle. Kuten edellä on esitetty, aitaamismääräys on kaavaratkaisussa mukana, koska voimassa olevan kaavan mukaisesta istutettavasta alueen osasta ja puurivistä, jonka leveys on 5 m luovutaan ja rakennusalan raja osoitetaan 2 m:n päähän rajasta. Merkintä mahdollistaa siten huoltoajon aivan tontin rajan läheisyydessä, kuten korttelin 230 osalta oli kaavaluonnosvaiheessa toivottu. Istutettavan alueen osa -merkintää korvaamaan on osoitettu huoltopihojen, ajoväylien sekä purku-,varastointi- ja lastausalueiden osalle 1,7 m korkea umpinainen ja kaupunkikuvaan sopiva puurakenteinen aita. Kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa, vaan asiat on ratkaistu MRL 54§:n mukaisesti asemakaavan sisältövaatimuksia ja niiden pohjalta tehtyä vaikutusten arviointia noudattaen.

Yhdenvertaisuuden periaate

Valittaja katsoo, että kaavamuutoksen sisältämä aitaamismääräys on yhdenvertaisuuden periaatetta loukkaavana lainvastainen.

Lähimmät asuintontit ovat korttelin 230 pohjoispuolella 6 metrin etäisyydellä, eli hyvin lähellä. Tontin pohjoisosaan on mahdollistettu huoltoajoliittymän teko. Korttelissa 216 samalla kaava-alueella vastaava etäisyys lähimpien asuintalojen tontinrajoihin on 16 m, lisäksi korttelin ja asutuksen välissä on katualuetta ja istutettavaa alueen osaa. Myös korkoeroa on alueiden välillä. Korttelissa 230 ei ole istutettavaa alueen osaa pohjoisrajalla hakijan toiveesta (liittymä Koljonvirrantielle lähelle tontin pohjoisrajaa). Se korvattiin suojaavammalla aitaamisvelvoitteella. Liikennöinti ja huolto voi sijoittua huomattavasti lähemmäs asutusta korttelissa 230 kuin korttelissa 216.

Myös korttelissa 216 on kaavassa kaavamääräys aitaamisvelvoitteesta:
” Tonttien huoltopiha-alueet tulee aidata ympäristöön ja rakennuksiin



sopivalla umpinaisella aidalla.” Näin ollen kohtelu ei ole eriarvoista edellä esitetyt maankäytölliset seikat huomioiden.

Lisäksi todettakoon, että Iisalmen kaupungissa on erilaisia aitaamismääräyksiä liiketonteilla erityisesti huoltopiha-alueiden osalta vaikutusten arviointiin perustuen. Valituksenalaisen kaavamuutosalueen naapurissa sijaitsevassa vähittäiskaupan suuryksikön KM korttelissa 205 on määräys 1,7 m korkeasta melulta suojaavasta umpinaisesta aidasta huoltapihojen ja niiden ajoväylien osalta. Myös kaupunginosassa 4 korttelissa 24 on KM-korttelialueella vaatimus 3 m korkean meluidan rakentamiseen huoltapihojen osalta. Siten valittajan väite siitä, että määräys olisi Iisalmen kaupungissa täysin poikkeuksellinen, on vailla totuuspohjaa.

Valittaja viittaa tiedossa olevaan rakennuslupahakemukseen, joka on saatettu sähköiseen lupajärjestelmään vireille 8.6.2021. Ajankohta on kaavavalituksen jättämisen jälkeen. Kaavamuutoshakemuksen liitteenä olevat, hakijan esittämät suunnitelmat ovat kaavatyön aikana mahdollisuuksien mukaan huomioitu.

Lausunnon lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeuteen toimitetaan lähetteessä mainitut, muut kertyneet asiakirjat.

Lisätietona jaetaan

- 2021/06/07 Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö 21034/2021 AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2 asemakaavan muutos, ei verkkojulkinen

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy lausunnon lähetettäväksi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ja pyytää hallinto-oikeutta käsittelemään asian kiireellisesti johtuen kaupunkistrategian palveluverkon



ajantasaistamisesta. Pyydetään, että hallinto-oikeus tekee katselmuksen paikalla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

Itä-Suomen hallinto-oikeus

kaavoituspäällikkö Sari Niemi

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori