



**11 § Poikkeamislupahakemus, Iisalmen jäähallin huoltorakennus**

**Tekninen jaosto 21.3.2024 § 11**

**asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus**

Tekninen jaosto myöntää anotun luvan. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174§

**Päätös**

Asemakaava-arkkitehti täydensi päätösehdotusta kokouksessa seuraavasti: Tekninen jaosto myöntää anotun luvan. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet



Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174§, 58 § mom 1

Hyväksyttiin asemakaava-arkkitehdin täydennetty päätösehdotus.

Toimialajohtaja Kari Nissinen ilmoitti olevansa esteellinen palvelussuhdejääviyden perusteella ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### **Valmistelu**

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783

### **Hakija**

Iisalmen kaupunki, toimitilat

### **Rakennuspaikka**

140-1-202-5

### **Hakemus**

Hakemuksen mukaan jäähallin vanhat huoltotilat puretaan ja tilalle rakennetaan uudet isommat tilat. Hakemuksen mukaan uusi rakennus ylittää rakennusalueen rajat. Lisäksi rakennus ylittää jäähallille suunnatun tontin rakennusoikeuden 4500. Rakennusoikeuslaskelmissa käytetään jäähallin ja tekojääalueen yhdistettyä kerrosalaa 4500+2600. Tontilla kulkee putkirasite - tontin vanha elinkaarensa päässä oleva putkilinja uusitaan. Vanha rasitealue jää uuden rakennuksen alle ja uusi putkilinja ohjataan tontin läntiselle istutusalueelle Karjalankadun viereen.

Hakijan mukaan keskeiset vaikutukset ovat rakennusalueen ylitys, mikä ei vaikuta ratkaisevasti tontin käyttöön tai sen korkomaailmaan, esim. ajoyhteys tontin pohjoiselle osalle ei muodostu ongelmaksi rakennusmassan laajentuessa länteen. Lisäksi keskeinen vaikutus on putkirasite, mikä ratkaistaan putkilinjaa siirtämällä. Maisemallisesti rakennus noudattaa kaavan sallimaa kerroskorkeutta ja sen julkisivut on suunniteltu sekä materiaalein, että värein mukailemaan olemassa olevaa jäähallia.

### **Rakentamisen laatu**

Hakemuksen liiteasiakirjojen mukaan rakennetaan kokoontumistilat/jäähallin huoltotilat, kerrosalaltaan 1145 k-m<sup>2</sup>. Samalla puretaan 318 m<sup>2</sup>, jolloin hakemuksen mukaan jäähallin käytetty rakennusoikeus on 3439 m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen kerrosalan kanssa jäähallin käyttämä rakennusoikeus on tällöin 4584 m<sup>2</sup>. Rakennus on kaksikerroksinen, vaalea puuverhoiltu ja loiva pulpettikattoinen rakennus. Rakennus on noin 15,6m leveä ja 46 m pitkä.



Rakennus sijoituu osittain purettavan huoltorakennuksen paikalle nykyisen jäähallin ja ulkojään/kaukalon väliselle alueelle. Uudisrakennus ulottuu lähemmäs Karjalankatua verrattuna nykyiseen huoltorakennukseen.

### **Toimivalta**

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

### **Kaavallinen tilanne**

Alueella on voimassa asemakaava AK 372 (v.2019). Alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Samalla tontilla on mm. jäähalli, kankaan urheilukenttä, liikuntahalli ja pysäköintialueet. Tontilla on erillisiä rakennusaloja, joilla rakennusoikeutta on seuraavasti: 2400 k-m<sup>2</sup> (liikuntahalli), 4500 k-m<sup>2</sup> (jäähalli) + 2600 k-m<sup>2</sup> (varaus uudisrakennusta varten jäähallin pohjoispuolella). Yhteensä tontilla on rakennusoikeutta 9500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala rajautuu hakemuksen mukaisella kohdealueella nykyisen huoltorakennuksen seinälinjojen mukaan. Uudisrakennus sijoittuu noin 17 metriä rakennusalan ulkopuolelle länteen päin (Karjalankadun suuntaan) ja noin 2 metriä pohjoiseen päin. Jäähallille on osoitettu 4500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja nykyisen kaukalon/ulkojään sijannille 2600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ja rakennusala. Hakemuksen mukainen uudisrakennus on osoitettu sijoitettavaksi kaavassa osoitetun "maanalaista johtoa varten varattu alueen osa" päälle. Kyseessä on olemassa oleva infralinja.

### **Rakennusjärjestys**

Hankkeen ei ole havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

### **Hankkeen vaikutukset**

Jäähallin ympäristöön osoitettu rakennusoikeus (4500k-m<sup>2</sup> +2600k-m<sup>2</sup>) 7100 k-m<sup>2</sup> ei ylity. Käytetty kerrosala hakemuksen rakennusoikeuslaskeman perusteella jäähallin ympäristössä on muutoksen jälkeen 4584 m<sup>2</sup>. Rakennus ylittää kaavan rakennusalan rajan länteen varsin laajasti. Suhteutettuna alueella toteutuneen rakentamisen mittakaavaan uudisrakennus soveltuu kuitenkin osaksi kokonaisuutta ja ympäristöä. Lähialue on väljästi rakentunutta, pääosin asfaltoitua kenttämäistä aluetta ja maisemallisesti muuta lähiympäristöä huomattavasti alemmalla korkeusasemalla (korkeusero noin 2,5 metriä katutasoon). Uudisrakentaminen ei siten merkittävästi vaikuta laajalti kaupunkikuvaan tai heikennä naapureiden asemaa esimerkiksi valaistusolosuhteiden tai vastaavien osalta.

Rakennusalan ylityksen osalta on huomioitu kaavan mukainen johtoaluevaraus



esittämällä olemassa linja siirretäväksi Karjalankadun varressa olevalle kaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle (nurmipintainen rinne). Hakija on neuvotellut asiasta johdon omistajan kanssa. Johtoaluevaraus on merkitty kaavaan kyseiselle paikalle, koska siinä kulkee tonttialuetta laajempaa tarvetta palveleva infralinja. Johtolinjan siirtämisen ei arvioida vaikeuttavan kaavan toteuttamista sen sijoituessa istutettavalle alueen osalle. Asemapiirroksessa on huomioitu ajoyhteys alueen pohjoisosaan ja olevan rakennuksen pohjoispuolelle kaukalon suuntaan uudisrakennuksen sijoituessa nykyisen kulkuyhteyden kohdalle. Huoltorakennuksen korvaamisella parannetaan nykyisen jäähallin käyttöedellytyksiä ja siten edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä.

#### **Kuuleminen**

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

#### **Lausunnot**

Erillisiä lausuntoja ei ole pyydetty.

#### **Muutoksenhaku**

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

#### **Otto-oikeus**

Ei otto-oikeutta.

#### **Toimenpiteet, otteet**

Julkipanoilmoitus  
Pohjois-Savon ELY-keskus  
hakija  
rakennusvalvonta  
kaavavalmistelijat  
kaavoituspäällikkö  
asemakaava-arkkitehti

#### **Liitteet**

Asemapiirros

#### **Oheisaineisto**

Julkisivukuvat  
Sijaintikartta