



AK 375 Olvin asemakaavan muutos

Tekninen lautakunta 20.11.2018 § 180

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Sari Niemi, puh. 040 830 4366

Olvi Oyj on hakenut asemakaavan muutosta toisen korkean varaston toteuttamiseksi tontilleen. Asemakaavan muutostarve johtuu siitä, että nykyisessä asemakaavassa oleva rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ei salli riittävän korkean varaston rakentamista.

Hankkeen toteuttaminen poikkeamisluvalla ei ole mahdollista vaikutusten arvioinnin näkökulmasta. Tämä edellyttää asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoshanke on käynnistynyt ja se on tarkoitus saattaa kaavaluonnoksena Teknisen lautakunnan käsittelyyn 2018-2019 vuosien vaihteessa.

Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Kaavahankkeella on merkittävät yritysvaikutukset Olvin yritystoiminnan kehittämisen näkökulmasta. Hankkeen vaikutukset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin arvioidaan kaavahankkeen yhteydessä.

Vt. toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee asian tietoonsa saatetuksi.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkitään, että kaavoituspäällikkö Sari Niemi esitteli asiaa kokouksessa.

Toimenpiteet:

Ote Olvi Oyj

Ote Sari Niemi

Tekninen lautakunta 11.12.2018 § 195

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Sari Niemi, puh. 040 830 4366

Olvin alueen asemakaavan muutosluonnos on valmistunut. Kaavoituksen tavoitteena on ollut selvittää mahdollisuus toisen korkean varaston rakentamiseen olemassa olevan korkean varaston viereen.

Edellinen rakennettu korkea varasto on korossa +118 meren pinnasta



ja kaavassa sallittu korko oli +120 ja osin +103. Sallittu korko +103 mahdollistaa aivan Luuniemenkadun varteen rakentamisen. Uusi korkea varasto +118 sijoittuu lähes kokonaan kaavan mukaisen +103 korkoon osoitetun rakennusalan alueelle, kuitenkin kauemmas Luuniemenkadusta kuin mitä kaavassa sallittu rakennusala mahdollistaa.

Vastaavasti on rakennusala pienennetty siten, että Luuniemenkadun varteen ei enää ole mahdollista sijoittaa rakennusta tulevan korkean varaston ja kadun väliin. Lisäksi rakennusala lyhennetään siten, että se ei enää ulotu korkean varaston eteläpuolelle lähelle Olvitietä. Luuniemenkadun varteen Olvitien suuntaan korkeasta varastosta jää istutettava tontin osa, jota tulee pitää puistomaisessa kunnossa. Lisäksi alue on aidattava alueelle jo osittain toteutuneella teräs-tiiliaidalla.

Kaavoitus on selvittänyt varjotutkielmin tehtävän muutoksen vaikutusta ympäristöön kaavan sallimassa tilanteessa ja asemakaavan muutosluonnoksen mahdollistamassa tilanteessa. Erityisesti uusi varastorakennus tulee varjostamaan Luuniemenkadun rakentamattomia kerrostalotontteja vuodenajasta riippuen, esimerkiksi toukokuussa iltapäivällä klo 16.00 – 17.00 jälkeen. Asiaa on käsitelty kaavaselvityksessä vaikutusten arvioinnin.

Kaavassa on mukana myös Olvihallin ympäristön korttelialue, jonka rakennusoikeus on tällä hetkellä teholuvultaan 0,25 ja tuleva teholuku on 0,5. Alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan liike-, huvi- ja juhlarakennusten korttelialueena. Tämä kaava-alueen laajennus tapahtui Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisen jälkeen, joten sitä on päivitetty ja se tulee nähtäville uudelleen kaavaluonnoksen nähtävillä pitämisen yhteydessä. Muilta osin voimassa oleva kaava mm. suojelumääräyksien osalta säilyy ennallaan.

Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Hanke toteuttaa Iisalmen kaupungin strategista tavoitetta: Vetovoima ja kasvu, kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi. Hanke tukee alueella olevan yritystoiminnan kehittämistä ja toiminnan säilymistä Iisalmessa. Lisäksi hanke tukee omalta osaltaan Strategista tavoitetta: Vakaa kuntatalous, vakaa talouden Iisalmi. Työpaikkojen ja teollisuuden toimintaolosuhteiden turvaaminen on kaupungin elinvoiman näkökulmasta tärkeää.

Hankkeella on myös vaikutuksia strategiseen tavoitteeseen: Toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen, toimiva ja turvallinen Iisalmi. Hankkeen toteutuksessa kriittistä on se, kuinka uusi korkea varasto saadaan arkkitehtuuriltaan sovitettua kaupunkikuvaan. Toisaalta teollisuusrakennukset eivät ulotu niin pitkälle Luuniemenkadun eteläpään suuntaan kuin nykyisessä kaavassa on sallittu.



Teollisuusrakennusten sijainti lähellä asutusta on ollut 2000-luvun alusta saakka valittu yhdyskuntasuunnittelun linja ja sitä kaavamuutos noudattaa. Tässä vaiheessa on hyväksytty se, että teollisuus vaikuttaa ympäristöönsä ja 2000-luvun alussa toteutettuun asuntoalueeseen.

Kaavahankkeella on myönteisiä yritysvaikutuksia.

Lisätietona jaetaan:

- Kumoutuva kaavakartta
- Kaavakartta määräyksineen
- OAS-vaiheessa annetut kannanotot ja vastineet niihin

Vt. toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Olvin asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville. Lausunnot pyydetään Pohjois-Savon ELYkeskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän yhtymähallitukselta, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunnalta, Pohjois-Savon pelastuslaitokselta, Tekniseltä jaostolta, Iisalmen vesi liikelaitokselta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/Energiantuotanto ja kaukolämmöltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Kaisanet Oy:ltä, Iisalmen yrittäjiltä, Iisalmen yrittäjänaisilta, ikäihmisten ja nuorisoneuvostolta sekä vammaisneuvostolta.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen sillä muutoksella, että voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus itään päin Luuniemenkatuun saakka säilyy ennallaan ja lisäksi kaava mahdollistaa uuden korkean rakennuksen rakentamisen.

Merkitään, että kaavoituspäällikkö Sari Niemi esitteli asiaa kokouksen alussa. Tekniselle lautakunnalle esiteltiin kokouksessa täydennetty kaavakartta.

Toimenpiteet:

Ote kaavoituspäällikkö Sari Niemi

Ote kaavavalmistelijalta Maarit Vanhanen ja i-pointtitiimi/ kuulutus
Lausuntopyynnöt

Tekninen lautakunta 19.3.2019 § 40

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Sari Niemi, puh. 040 830 4366

Olvin asemakaavan muutos oli luonnosvaiheessa nähtävillä 2.1. – 2.2.2019. Lausuntonsa kaavasta antoivat Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta, Tekninen jaosto, Ikäihmisten ja vammaisneuvostot, Iisalmen seudun yrittäjänaiset ry ja



Kaisanet Oy. Kannanottoja tuli yhteensä kaksi kappaletta yksityishenkilöltä ja Olvi Oyj:n puolesta Insinööritoimisto Savolaiselta.

Pääosin lausunnoissa todettiin, että hankkeeseen ei oteta kantaa. Osa lausunnoista kiinnitti huomiota korkean varaston rakennusalan salliman rakennuksen korkeuteen ja tältä osin sen vaikutuksiin ympäristön asumisviihtyisyyteen.

Lausuntoaan eivät antaneet Pohjois-Savon liitto, Ylä-Savon kuntayhtymän yhtymähallitus, Iisalmen vesi liikelaitos, Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj/ Energiantuotanto ja kaukolämpö, Telia Finland Oy, Iisalmen yrittäjät sekä Iisalmen nuorisoneuvosto.

Muutokset nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen:

- Kaava-aluetta on laajennettu Olvitien ja Luuniemenkadun risteyksen pohjoispuolella olevan virkistysalueen (VL) suuntaan siten, että risteysalueen linjausta voidaan muotoilla HCT-rekkojen kääntösäteen mukaisesti. Pieni osa virkistysaluetta on muutettu katualueeksi.
- Korkean varaston osalta rakennusalan raja-alue on eteläpäässä rajattu tarkasti toteutuneen korkean varaston mukaisesti.
- Olvin tehdasalueen osalta rakennusalan rajoituksia on tarkasteltu vähäisessä määrin
- Liittymäkielto ja tiili-teräsaitaamistarve Luuniemenkadun puoleisesta korttelin osasta on poistettu 20 m matkalta liikenneleikkipuiston kohdalla, jotta HCT-rekat mahtuvat ajamaan sisään Luuniemenkadun puolelta. Etelämpänä sijaitsevan liittymän leventäminen mahdollistetaan 20 m leveäksi.
- Olvi-hallin ympäristön liike- ja toimistorakennusten sekä huvi- ja viiherakennusten korttelialueella on rakennusala-alue rajattu siten, että näkymä Luuniemenkadulta Pyhän Ristin kirkolle turvataan.
- Muut muutokset ovat lähinnä teknisluonteisia

Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Arviointi tehty luonnosvaiheessa.

Lisätietona jaetaan:

- kaavakartta määräyksineen
- kumoutuva kaava
- yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastine

Vt. toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Olvin asemakaavan muutoksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle sen hyväksymistä kaavaehdotuksena sekä nähtäville asettamista MRL 65 §:n mukaisesti sekä lausuntojen pyytämistä Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Tekniseltä



jaostolta, Iisalmen vesi liikelaitokselta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/Energiantuotanto ja kaukolämmöltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Iisalmen yrittäjiltä ja nuorisoneuvostolta.

Päätös:

Toimenpiteet:

Ote kaupunginhallitus/ Tiina Karppinen ja Paula Kokkonen

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 72

Lisätietona jaetaan:

- kaavakartta määräyksineen
- kumoutuva kaava
- yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastine

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Olvin asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksena sekä asettaa sen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti sekä pyytää lausuntoja Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Tekniseltä jaostolta, Iisalmen vesi liikelaitokselta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/Energiantuotanto ja kaukolämmöltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Iisalmen yrittäjiltä ja nuorisoneuvostolta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Toimenpiteet:

Ote Heli Kärki, Sari Niemi, Maarit Vanhanen

Lausuntopyynnöt päätösehdotuksessa mainituille

Tekninen lautakunta 28.5.2019 § 84

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

Olvin asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 8.4. – 7.5.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta lausuntonsa antoivat Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Tekninen jaosto ja Iisalmen yrittäjät. Kaavaan ei tullut yhtään muistutusta.

Lausuntoaan eivät antaneet Iisalmen Vesi liikelaitos, Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj/Energiantuotanto ja kaukolämpö, Telia Finland Oyj, Iisalmen yrittäjät ja Iisalmen nuorisoneuvosto.

Olvin asemakaavan muutokseen ei tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävillä pitämisen jälkeen



Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Hanke toteuttaa Iisalmen kaupungin strategista tavoitetta: *Vetovoima ja kasvu, kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi*. Hanke tukee alueella olevan yritystoiminnan kehittämistä ja toiminnan säilymistä Iisalmessa. Lisäksi hanke tukee omalta osaltaan Strategista tavoitetta: *Vakaa kuntatalous, vakaan talouden Iisalmi*. Työpaikkojen ja teollisuuden toimintaolosuhteiden turvaaminen on kaupungin elinvoiman näkökulmasta tärkeää.

Hankkeella on myös vaikutuksia strategiseen tavoitteeseen: *Toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen, toimiva ja turvallinen Iisalmi*. Hankkeen toteutuksessa kriittistä on se, kuinka uusi korkea varasto saadaan arkkitehtuuriltaan sovitettua kaupunkikuvaan. Toisaalta teollisuusrakennukset eivät ulotu niin pitkälle Luuniemenkadun eteläpään suuntaan kuin nykyisessä kaavassa on sallittu. Teollisuusrakennusten sijainti lähellä asutusta on ollut 2000-luvun alusta saakka valittu yhdyskuntasuunnittelun linja ja sitä kaavamuutos noudattaa.

Kaavahankkeella on myönteisiä yritysvaikutuksia.

Lisätietona jaetaan:

- Kaavakartta määräyksineen
- Kumoutuva kaava
- Yhteenveto kaavaehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastine.

Vt. toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Olvin asemakaavan muutoksen sekä esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittään, että kaavoituspäällikkö Sari Niemi ja asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori esittelivät asiaa kokouksen alussa. He poistuivat kokouksesta ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

Toimenpiteet:

Ote kaupunginhallitus/ hallintojohtaja Tiina Karppinen ja vs. hallintosihteeri Paula Kokkonen