



AK 378 Koljonvirrantienvarsi 2, asemakaavanmuutos

Tekninen lautakunta 25.5.2020 § 94

Valmistelu

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

Valmistelijan selostus

Koljonvirrantienvarren 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 Koljonvirrantienväylän 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 Koljonvirrantienväylän puolelta, saada rakennusoikeus nostettua vastaamaan läheisten liiketonttien tonttitehokkuutta ja saada rakennusalueen raja lähemmäksi Koljonvirrantienväylää. Kaava sallii jo rakentamisen Koljonvirrantienväylän 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. Prismen liikennevaloristeyksen kohdalta tonttialueelle. Myös huoltoajo on suunniteltu ensisijaisesti Koljonvirrantiien 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 Koljonvirrantieta 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 työpaikatonttialueet 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. 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 KoljonvIRRantien varsi 2, yhteenveto OAS -vaiheen lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet
- AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2, kooste Ota kantaa -sivujen kommentteista ja vastaukset
- AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2, kaavaluonnos VE1
- AK 378 KoljonvIRRantien varsi 2, kaavaluonnos VE2
- Tiedote 20.5.2020 KoljonvIRRantie varsi, asemakaavan muutos teknisen lautakunnan käsittelyyn

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy KoljonvIRRantien 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

Ote Maarit Vanhanen

Ote Sari Niemi

Ote Hannele Kelavuori