



AK 383 Ratapellonkadun ympäristön asemakaavan muutos

Tekninen lautakunta 23.11.2022 § 176

Valmistelu

Valmistelijana kaavoituspäällikkö Sari Niemi, p. 040 830 4366

Ratapellonkadun ympäristön asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää uuden terminaalin sijoittuminen alueelle. Lisäksi on tarkoitus mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen alueella ja ajantasaistaa alueella vanhentuneita asemakaavoja. Asemakaavalla ratkaistaan toimintojen sijoittuminen liikenteelliset tarpeet huomioon ottaen. Asemakaava-alueen länsiosassa sijaitsee rata-alueita. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan uuden terminaali-alueen perustamisen vaikutuksia liikenteeseen. Kaavoituksessa otetaan huomioon myös muut mahdolliset kaavalliset muutostarpeet suunnittelualueella.

Asemakaavan muuttamiseksi on tehty kaksi kaavamuutoshakemusta, Efröll Oy:ltä ja Metallityö Vainion toimesta.

Ratapellonkadun ympäristön asemakaavan muutokseen on valmisteltu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdot on laadittu ympäröivään katuverkostoon ja teollisuusalueeseen tukeutuen. Lisäksi kaavaluonnosvaihtoehdot on laadittu alueen länsipuolen rautatiehen kohdistuviin muutospaineisiin sopeuttaen sekä rautatien mahdollisuuksia hyödyntäen.

Olemassa olevaa teollisuusaluetta laajennetaan nykyisille teollisuusalueen keskellä sijaitseville kapeahkoille viheralueille, joille



ei ole muodostunut virkistys- tai luontoarvoja. Teollisuusalueen uudet rakennustehokkuudet, sallitut kerrosluvut, ajoneuvoliittymäkiellot sekä autopaikkastandardit mukailevat voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueelle on tehty mahdollisen uuden Rataterminaalin aluevaraus- ja liikenneselvitys, Parkatin asemakaavamuutosten luontoselvitys, Liito-oravakartoitus ja työssä on myös hyödynnetty Iisalmen keskustaajaman hulevesisuunnitelmaa. Alueella elää direktiivilajeista liito-orava ja viitasammakko. Lisäksi alueella elää uhanalaiseksi luokiteltu naurulokkiyhdyksunta.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Rautatien varteen, laajennetulle rautatiealueelle, on varattu tila uudelle rataterminaalille. Terminaalien toimintaan liittyvät uudet teollisuus- ja varastorakennusten alueet on laajennettu Ratapellonkadun varresta kiinni uuteen rautatiealueen rajaan. Lisäksi teollisuusaluetta on laajennettu etelään, voimassa olevan asemakaavan mukaiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Laajennetun, radanvarteen sijoittuvan, teollisuusalueen koillispuolelle on osoitettu uusi katualue, jonka itäpuoleiseen rajaukseen kiinni on laajennettu olemassa olevaa teollisuusaluetta, nykyisen puistoalueen tilalle. Myös Ratapellonkadun itäpuolelle jatkunut osa puistoaluetta on otettu teollisuusaluekäyttöön. Teollisuusalueen kaakkoiskulmaan, Ratakadun ja Ratapellonkadun risteyksen yhteyteen on osoitettu uusi lähivirkistysalueelle osoitettu hulevesialue, jossa on mahdollista käsitellä lähiympäristön korttelien sekä katualueiden hulevesiä.

Jäljelle jäävä osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta on mitoitettu siten, että sille voi rakentaa uuden urheiluhallin tarvittavine pysäköintialueineen.



Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee liito-oravan pesimäalue ja radan varren metsäalueella sijaitsee liito-oravan ruokailualue ja liikumisen käytävä. Jotta koko liito-oravan elinpiiri voidaan muuttaa rakennetuksi ympäristöksi rataterminaalitoimintoja varten, liito-oravan suojelusta haetaan poikkeamislupaa kaavaprosessin edetessä. Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentumaton kortteli on osoitettu teollisuus- ja liikerakentamiselle. Kortteli on katkaisu kahtia kävelyllä ja pyöräilyllä osoitetulla merkinnällä kohdasta, jossa kulkee reitti alueen nykytilassakin.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 89 360 k-m² ja asemakaavan muutoksen myötä se nousee 9486 k-m²:llä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Rautatien varressa sijaitseva liito-orava-alue säilytetään ja nykyisen asemakaavan mukaista viheraluetta laajennetaan hieman pohjoiskärjestään liito-oravan pesimäalueen säilyttämiseksi. Alue osoitetaan suojaviheralueeksi ja suojeltavaksi alueeksi. Kapeahko viheralue teollisuuskorttelien välissä molemmin puolin Ratapellonkatua on otettu teollisuusalueen laajenemisen käyttöön. Sen läntiselle puolelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys radan varten sijoittuvan teollisuuskorttelin mahdollisen tonttijaon joustavuutta huomioiden.

Alueen eteläkärjen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen sekä lähivirkistysalueen rajaukset säilyvät.

Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentumaton kortteli on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen läpi itä-länsi-suunnassa on osoitettu kävelyllä ja pyöräilyllä varattu alue kohtaan, jossa kulkee reitti alueen nykytilassakin.



Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 88 263 k-m² ja se nousee 6366 k-m²:llä.

Vaikutusarviointi

Päätös toteuttaa strategian tavoitetta 2. Ihana Iisalmi -yhdyskuntarakenteemme on tiivis, ja toimiva palveluverkko on hyvin saavutettavissa, liikuntareitit ja puistot houkuttelevat ihmiset liikkumaan
-tarjoamme laadukkaita asuin- ja työpaikkatonttialueita sekä kehittyvät kyläalueet uusille rakentajille

Päätös toteuttaa strategian tavoitetta 3. Ihmeiden Iisalmi -olemme vetovoimainen ja palveluiltaan monipuolinen Ylä-Savon seutukeskus, kehitämme kaupungin elinvoimaa määrätietoisesti uusien asukkaiden ja yritysten saamiseksi alueelle yhteistyössä muiden seudun kuntien kanssa
-toimimme yritysystävällisesti ja tarjoamme kilpailukykyiset yrittämisen olosuhteet, kehittämisspalvelut sekä laajan yhteistyöverkoston niin teollisille kuin palveluyrityksillekin

Kaavoituspäätös on strategian mukainen ja pitkävaikutteinen. Hankkeella on erityisiä yritysvaikutuksia, sillä se mahdollistaa olemassa olevien yritysten laajenemisen ja uusien yritysten toimintamahdollisuuksien kehittämisen.

Kaavahankkeessa huomioidaan ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteet erityisesti hulevesimääräyksiä ja hulevesialueita kehittämällä.

Kaavahanke vaalii alueen liikunnan olosuhteita ja turvaa riittävät virkistys- sekä luontoalueet, joten sillä on erityisiä vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.



Päätöksen liitteenä jaetaan

- AK 383 Ratapellonkadun ympäristön kaavaluonnos VE1
- AK 383 Ratapellonkadun ympäristön kaavaluonnos VE2

Lisätietona jaetaan

- Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava
- Yhteenvedo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista lausunnoista ja kannanotoista

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Ratapellonkadun ympäristön asemakaavanmuutoksen kaavaluonnokset VE1 ja VE2 ja asettaa ne nähtäville sekä pyytää lausunnot:

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Väylävirasto
- VR-yhtymä Oy
- Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta
- Tekninen jaosto
- Iisalmen vesi
- Savon Voima Verkko Oy
- Savon Voima Oyj/Kaukolämpö ja sähköntuotanto
- Kaisanet Oy
- Telia Finland Oyj
- Nuorisoneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Iisalmen yrittäjät



- Iisalmen seudun yrittäjänaiset
- Ylä-Savon Kauppakamari
- Ylä-Savon nuorkauppakamari
- Iisalmen Luonnon Ystävien yhdistys ry

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi oli asiantuntijana kokouksessa.

Muutoksenhaku

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

Toimenpiteet, otteet

kaavoitus / kuulutus

lausuntopyynnöt

rakennusvalvonta