

13.11.2018

AK 369 Terveyskampus

Yhteenveto annetuista lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet (kaavaluonnos nähtävillä 2.-26.1.2018).

Lausunnot:

1. Tekninen jaosto 18.1.2017

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Tekninen jaosto toteaa AK 369 Terveyskeskuksen ja sairaalan alueen asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta seuraavaa:

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- Korttelialueella 36 kaavaluonnos ei osin mahdollista rakennuslupaa edellyttävin hankkeiden toteuttamista suoraan alueella jo toteutuneen käytön tavoin, mikäli alueelle suunnitellaan jatkossa erillistä palveluasumista. Alueella sijaitsee asuntola, joka ei suoraan sovellu alueen kaavan mukaiseen alueen pääkäyttötarkoitukseen YS. Selkeyden vuoksi mm. eritasoisen palveluasumisen sallimiseksi korttelialueen 36 käyttötarkoitus tulisi muuttaa merkinnäksi YSA-1 ”*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.*” Käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaisi rakennusten jakamisen A- ja YS-pääkäyttötarkoitusten mukaisesti.
- Korttelialueen 37 jakamista eri käyttötarkoituksiin tulisi arvioida. Nykyisen Vetrean/veljeskodin kiinteistön 140-1-37-7 käyttötarkoitus tulisi muuttaa asemakaavaluonnoksen rakennusalarajojen mukaisesti merkinnäksi YSA-1. Uusi käyttötarkoitus mahdollistaisi asumisen toiminnot korttelin 36 ehdotuksen mukaisesti.
- Korttelialueilla 36 ja 37 as 10 % kaavamerkintä tulisi muuttaa seuraavaksi kerrosalatulkinnan helpottamiseksi: *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää **tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja** varten.* Merkintä ohjaisi asumisen toiminnot rakennusaloittain.
- Korttelialueen 36 eteläpäädyssä osoitetussa as 10 % merkinnässä tulisi arvioida nykyinen rakennusten käyttötarkoitus sekä tulevan rakennuskannan suunniteltu käyttö. Nyt toteutuneessa rakennuskannassa asuminen vastaa uuden asemakaavaluonnoksen mukaisella rakennusalalla noin 50 % toteutuneesta kerrosalasta sekä rakennusalalle kaavaluonnoksessa osoitetusta rakennusoikeudesta. Jatkossa asumisen osuus tippuisi 10 %:iin.
- Korttelialueen 103 käyttötarkoituksen laajentamista tulisi arvioida koskemaan myös asumista huomioiden Kirkonsalmentien varressa sijaitseva viereinen AKR tontti, kadun toisen puolen AO-tontit, väestön ikääntyminen, SOTE:n tilatarpeet sekä keskustan tiivistäminen ja palveluiden läheisyys asumiselle. Myös korttelialueen jakaminen pohjoisosalta asumiselle (esim. AKR käyttötarkoitukselle, mahdollistaen yleismääräyksenä palvelutalo) tulisi arvioida.
- Korttelialueen 103 YS-alueen rakennusoikeus tulisi yhtenäistää tehokkuusluvaksi vastaamaan

13.11.2018

muuta vastaavaa alueiden käyttöä.

- Autopaikkoja ja pysäköintiä koskevissa määräyksissä tulisi huomioida rakenteellisen pysäköinnin rakentamisen edellytykset. Määräykset mahdollistavat rakenteellisen pysäköinnin korttelialueilla, mutta rakennusalojen vaikutusta ei ole huomioitu. Mikäli rakenteellista pysäköintiä sallitaan pysäköinnille yleisesti varatuille alueille, tulee asemakaavamääräyksiin lisätä maininta, esim. *"Pysäköintilaitos voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle tontin muu käyttö sekä kaupunkikuvalliset vaikutukset huomioiden"*.

- YS-korttelialueiden pysäköintimitoituksessa tulisi huomioida asumisen osuus erillisellä mitoituksella.

- Riistakadun hidaskatu-määritelmä tulisi arvioida liikenne- ja katusuunnittelussa sekä toimintojen sijoittelussa Riistakadun yli poikkeavan liikenteen minimoimiseksi. Kyseinen Riistakadun osuus on keskeinen väylä jakamassa keskustan liikennettä.

Päätös:

Tekninen jaosto hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Vastine: Kaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen kaltainen palveluasuminen (ns. Ilvolanpirtti) toteutuneissa kohteissa ja osassa mahdollisia tulevia kohteita. Kaavamääräyksiä kehitetään tältä osin. as 10% -merkintä voidaan korvata pääkäyttötarkoituserkinnällä. Rakennusoikeuden merkintätapa yhtenäistetään kaava-alueella.

Rakenteellisen pysäköinnin sijoittumisen ohjaamiseksi on lisätty määräys siitä, että sen tulee sijoittua rakennusalalle. Rakennusala on lisätty korttelin 38 LPA-tontille.

YSA-korttelialueelle on osoitettu autopaikkojen vähimmäistoteuttamismäärä.

Riistakadun hidaskatu-määritelmän vaikutuksia on arvioitu katuverkon osalta ennen kaavatyön aloittamista erinäisin vaihtoehtoisin tarkasteluin yhdessä kaupungin kunnallisteknisen suunnittelun kanssa. Kampusalueen yhtenäisyyden lisäämisen ja asiakas- ja kevyenliikenteen liikkumisen näkökulmasta merkintä on perusteltu. Korttelin etäisyydellä on pohjois-eteläsuuntainen pääväylä, Pohjolankatu.

2. Iisalmen vammaisneuvosto 18.1.2018

Vammaisneuvosto esittää, että ak369 liittyvissä muutoksissa kiinnitettäisiin huomiota saavutettavuuteen ja esteettömyyteen erityisesti liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta. Esteetön ympäristö palvelee kaikkia alueen käyttäjiä(vauvasta vaariin).

Huomioitavia asioita ovat mm seuraavat asiat. Riittävästi liikkumis- ja toimimisesteisten käyttöön soveltuvia pysäköintipaikkoja, joiden tulee sijoittua rakennukseen pääsyn kannalta tarkoituksenmukaisesti. Riittävästi tilaa saattoliikenteelle. Turvallisuutta edistäviä ratkaisuja helpottamaan apuvälineiden kanssa liikkumista alueen runsaan liikenteen joukossa mm. liikennejärjestelyt, valaistus. Turvallisia katujen ylityspaikkoja, lisää liikennevaloilla ohjattuja risteyksiä. Helposti havaittavia, pinnaltaan tasaisia ja riittävän kovia ja luistamattomia

13.11.2018

kulkuväyliä. Joukkoliikenteen pysäkeiltä rakennuksiin johtavien kulkureittien turvallisuus. Levähdysmahdollisuuksia kulkureittien varrelle. Rakennusten sisäisten väylien esteettömyys, tasoeroratkaisut jne. Esteettömyyteen liittyvien säädösten noudattaminen sekä yhdenvertaisuuslainsäädännön ja YK:n yleissopimuksen vammaisten henkilöiden oikeuksista mukaisesti.

Vastine: Useat lausunnossa esiin nostetut asiat ovat sellaisia, että niitä ei ratkaista asemakaavatyössä (kuten pinnoitteet ja osa esteettömyyteen liittyvistä ratkaistuista). Riistakatu on osoitettu hidaskatuna. Pysäköintipaikkojen määrästä on asemakaavassa minimivelvoite. Asiakaspaikkojen tarkkaa sijaintia ei ohjata asemakaavalla.

3. Ylä-Savon SOTE-kuntayhtymän ympäristölautakunta / ympäristöjohtaja 22.1.2018

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän hallintosäännön 57 §:n mukaan kaavojen luonnosvaiheesta antaa viranhaltijalausannon ympäristöjohtaja.

Ympäristöjohtajan lausunto:

Terveyskeskuksen ja sairaalan alueella on runsaasti pysäköintitarvetta, joten on hyvä, että kaavassa mahdollistetaan myös maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Kaavamuutosalue on jo nykyisin rakennettua aluetta eikä kaavamuutoksella siten ole merkittävää vaikutusta viheralueisiin. Tässä lausunnossa kaavamuutosta on tarkasteltu ympäristönäkökulmasta ja siltä osin kaavamuutoksesta ei ole huomautettavaa. Alueen palvelujen toimivuuden näkökulmasta kaavamuutosta tarkastelee kuntayhtymän hallitus mahdollisessa lausunnossa.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

4. Savon Voima Verkko Oy 26.1.2018

Aluesairaalan alakerrassa sijaitsee talomuuntamo, jonka huonetila on purkautumassa tulevina vuosina. Tarvitaan paikka uudelle puistomuuntamolle, jolla alueen sähköjakelu voidaan toteuttaa. Ehdotetaan kooltaan (15x15) m kokoista aluevarausta puistomuuntamolle liitekartan mukaisesta paikasta. Sairaalan pääkeskukselle muuntamolta oltava mahdollisimman lyhyt matka kuormituksen ja häviöiden kannalta.

Terveyskeskuksen tontille kortteliin 37 tarvitsemme myös varauksen muuntamolle. Ehdotetaan ensisijaista kooltaan (15x15) m aluevarausta puistomuuntamolle. Mikäli aluetta tontilta puistomuuntamolle ei löydy varataan rakennettavasta kiinteistöstä 23 m² suuruinen tila talomuuntamolle, joka sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja tilan ovet avautuvat suoraan ulos.

Puistomuuntamon ja talomuuntamon sijaintiehdotus merkitty liitekarttaan.

Vastine: Kortteliin 36 voidaan sijoittaa puistomuuntamo esitettyyn paikkaan. Merkintä lisätään kaavakartalle. Kortteliin 37 esitetyn puistomuuntamon sijaintipaikka ei ole pysäköintialueen ja lähiympäristön kannalta tarkoituksenmukainen. Se tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennukseen (talomuuntamo). Terveyskeskuksen puolelle sijoitettava varaus liittyy mahdolliseen

13.11.2018

uudisrakentamiseen tonttialueella (keskustelu Asko Pennanen/Savon Voima Verkko Oy, 29.8.2018).

5. Pohjois-Savon ELY-keskus 26.1.2018

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön alueita tai kohteita. Maakunnallisesti merkittävä Pohjolankadun kulttuuriympäristö ulottuu suunnittelualan itäiselle reunalle. Maaliskuussa 2017 pidetyssä neuvottelussa todettiin, että alueen kaavoituksen yhteydessä uusin osa inventoidaan jollakin tasolla. Kaava-aineistossa ei ole kuitenkaan lisätietoa tästä inventoinnista. Kaavaselostuksessa olisi muutoinkin hyvä tuoda esiin tiivistetysti, mitä kulttuuriympäristöinventointeja suunnittelualueella on tehty ja millaisia arvoja alueella on.

Kaavaselostuksessa olisi lisäksi hyvä avata sitä, miten hulevesien hallinta on otettu huomioon suunnittelualueella, ja tarvittaessa annettava niistä riittävät kaavamääräykset.

ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Kaavaselostusta täydennetään alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen osalta. Alueella on hulevesiverkosto, johon hulevedet voidaan alueelta ohjata. Tieto lisätään kaavaselostukseen.

6. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo 26.1.2018

Kaava-alueella on erityisesti terveydenhuollon rakentamista, joka on tehty monissa vaiheissa 1950-luvun lopulta alkaen. Tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen ja toimintojen kehittäminen.

Alueen itäosa kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Pohjolankadun alue. Rakentamista tällä alueella on esitetty ohjattavaksi kaavan yleismääräyksellä, jonka mukaisesti "rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomioita rakennusten arkkitehtuurin soveltuvuuteen ympäristöön sekä mainoslaitteiden sijoittamiseen ja niiden soveltuvuuteen ympäristöön."

Länsiosassa puolestaan sijaitsee iäkkäin rakennuskanta: vuodelta 1958 oleva sairaalan vanha osa ja samanikäinen lääkäreiden rivitalo. Kohteet sisältyvät rakennusinventointiin. Sairaalan osalta on yleismääräyksissä maininta: "Sairaalarakennuksen vanhinta osaa korjattaessa tai siihen liittyvien rakennus osien muutoksissa tulee mahdolliset muutokset sovittaa osaksi rakennuksen säilyneitä ominaispiirteitä, arkkitehtuuria ja materiaaleja."

Ongelmana sairaalan ja rivitalon osalta on, että kaava-aineistossa ei ole analysoitu niihin liittyviä arvoja. Jotta kaavaratkaisun voidaan katsoa olevan asianmukainen, on rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen suhde asemakaavaan jatkotyössä syytä määrittää ja tuoda aineistossa esiin.

Vastine: Kaavaselostusta täydennetään alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen osalta. Kaavamääräykseen on tehty lisäys k.37 osalta, jolla ohjataan alueen rakentamisen pääasiallista materiaalia (punatiili) ja kattomuotoa yhteen sopivaksi toteutuneeseen

13.11.2018

ympäristöön.

7. Kaisanet Oy 26.1.2018

Kaisanet Oy pyytää huomioimaan sekä tonteilla että kiinteistöjen välillä olevat kuitu- ja kuparikaapelit, joiden mahdolliseen siirtoon tai uudelleen reititykseen on varauduttava.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Pääosa kaapeleista sijaitsee katualueilla.

8. Telia Finland Oyj 31.1.2018

Alueen läpi kulkee kaksi Telian kuparikaapelia, jotka eivät ole enää käytössä ja voidaan tarvittaessa romuttaa, jos ovat rakennustöiden haittana.

Kaava-alueella kulkee myös valokaapeli. Kaapeli on käytössä ja mahdolliset kaapelin siirtotarpeet on ilmoitettava hyvissä ajoin, vuodenajasta riippuen 3-6 kk ennen siirtotarvetta. Siirrot tehdään sulan maan aikana.

Muilta osin Telialla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Pääosa kaapeleista sijaitsee katualueilla.

9. Iisalmen ikäihmisten neuvosto 12.2.2018

Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on mahdollistaa nykyisen terveyskeskuksen ja sairaalan alueen kehittäminen. Keskeistä on tutkia olevien rakennusten hyödyntäminen ja mahdollinen uudisrakentaminen sekä vaikutukset liikennöintiin ja pysäköintiin. Kaavamuutoksen tarve on tullut Ylä-Savon Sote-kuntayhtymältä.

Asemakaavassa mahdollistetaan asuntorakentaminen uudisrakennuksiin. Kun asunnot tulevat alueelle, missä sosiaali- ja terveydenhuollon kuin myös liikuntavirkistys- kaupan ym. palvelut ovat lähellä, on asunnot hyvin soveltuvia ikääntyneen väestön asunnoiksi.

Asuntorakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ikääntyneen väestön tarpeisiin niin, että asuminen on mahdollista niin kauan kuin se terveyden huomioon ottaen on mahdollista.

Vastine: Asemakaavaehdotukseen on mahdollistettu osalle korttelialueista palveluasuminen.

10. Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä, yhtymähallitus 23.2.2017

Valmistelijan päätösehdotus:

Yhtymähallitus

- 1) merkitsee tiedoksi tässä vaiheessa kaavaluonnoksen
- 2) hyväksyy kannanottona kaavaluonnokseen, että kaavaluonnoksessa huomioidaan tarpeeksi sote-uudistuksen edellyttämät linjaukset perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon toimintojen yhdistämisen osalta, mahdollistaen myös fyysisesti toimintojen sijoittumismahdollisuudelle niiden toimintojen osalta, joita substanssiasiantuntijat tuovat esille
- 3) hyväksyy, että toimintojen näkökulmasta nähdään tarpeellisena, että ns. terveyskeskuksen tontille mahdollistetaan lisärakentaminen jossakin laajuudessa
- 4) hyväksyy, että Terveyskampus -hankkeelle asetetut tavoitteet huomioidaan myös kaavoituksen näkökulmasta mm. taloudelliset raamit, terveellisyys, turvallisuus sekä

13.11.2018

potilasturvallisuus.

PoSoTe vaikutusten arviointi:

Mahdolliset maakunnalliset rakentamisen lisätarpeet on huomioitu kaavaluonnoksessa. Maakunnallisesti edellytetään palvelutoimintojen sijoittuvan myös kaavallisesti siten, että palvelut ovat asiakkaiden helposti saavutettavissa lähellä toisiaan.

Toimitusjohtajan päätösehdotus:

Hyväksytään valmistelijan ehdotuksen mukainen lausunto.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Kannanotot

1. saapunut 22.1.2018

Ns. sairaalan korttelissa 36 sen pohjoisosassa purettavaksi suunnitellun 70-luvulla valmistuneen osan sijalle rakennettavan pysäköintirakennelman maanpäällisen osan korkeus ei tule ylittää purettavan rakennuksen korkeutta, eikä sen rakennusraja siirtyä nykyisestä rajasta lähemmäs Salmenkatua. Pysäköintirakennelman tulee arkkitehtuuriltaan sopeutua ympäristöön. Lisäksi rakennettavan pysäköintirakennelman ja Salmenkadun väliin tulee jäädä samanlainen puistokaista kuin siinä on nykyisellään.

Ilvolankadun varressa oleva nykyinen pysäköintialue tulee säilyä nykyisellään.

Liikennöinti Salmenkadulla tulee säilyttää nykyisellään. Salmenkadun ja Riistakadun risteysalueen näkyvyyttä on syytä parantaa.

Vastine: Nykyinen, purettavaksi suunniteltu siipiosa on yksikerroksinen. Voimassa oleva asemakaava on kuitenkin mahdollistanut tälle paikalle 4-kerroksisen rakentamisen olevan seinälinjan mukaiseen kohtaan (rakennusalan raja). Kaavaehdotuksessa on esitetty rakennusalan rajan siirtyvän lähemmäs Salmenkatua kyseisen kiinteistön kohdalla 0-3 metriä. Alue on varattu auton säilytyspaikan rakennusosalaksi, jolle saa sijoittaa rakenteellisia pysäköintitasoja. Enimmillään tämä tarkoittaa maantasokerrosta ja kahta pysäköintitasoa. Mikäli rakentaminen tehtäisiin esitetyn kaltaisena, se olisi nykyistä rakentamista korkeampaa, mutta matalampaa kuin mitä alueella voimassa ollut asemakaava olisi mahdollistanut. Rakennusalan ja Salmenkadun väliin on osoitettu istutettava alueen osa. Salmenkadun katualueeseen ei esitetä kaavalla muutoksia.

13.11.2018

2. saapunut 23.1.2018

A. Aikaisemmin esitetyt toiveet:

1. Ilvolankadun asukkaat pyytävät ottamaan seuraavia asioita huomioon AK 369 kaavasuunnittelussa

1.1 Omakotialueen sijainti on suoraan ja välittömästi kaava-alueen alapuolella

1.2 Uudet suunnitelmat tai muutokset suunnitellulla kaava-alueen Ilvolankadun puolella voivat vaikuttaa asukkaiden asumiseen, viihtyvyyteen ja asuinympäristöön sekä muihin yleisiin oloihin tässä niinkin välittömässä läheisyydessä.

1.3 Mitä tälle Ilvolankadun puoleiselle kaava-alueen osalle on nyt suunniteltu ja miten nämä suunnitelmat ovat tulevaisuudessa?

2. Ilvolankadun kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevat asukkaat toivovat

2.1 että kaikkien tämän kaava-alueen kadun varrella olevien asukkaiden näkemykset ja toiveet otetaan selkeästi ja tosissaan huomioon ja

2.2 ettei uudet suunnitelmat huononna tai miltään osin vaaranna asuinympäristöä, viihtyvyyttä ja asumiseen liittyviä laatutekijöitä.

B. Lisätoiveet

Lisäksi toivomme, että R2 (purettava lääkäreiden asunto) paikalle ei rakenneta uudisrakennusta, vaan alueelle tulee puistomainen alue. Jos täydennysrakentamista tälle alueelle suunnitellaan, niin toivomme, että se on korkeintaan kaksikerroksinen ja sen sijainti on Riistakadun varrella.

Vastine:

Voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut 4-kerroksista rakentamista myös Ilvolankadun puoleiseen tontin osaan rakennusalan puitteissa. Tätä rakennusalan rajan sijaintia ei ole muutettu kaavaehdotuksessa Ilvolankadun suuntaan- Ilvolankadun ja rakennusalan väliin on osoitettu istutettavaa alueen osaa. Ent. R2-rakennuksen ala on rakennusalalla ja siten siihen voidaan rakentaa. Kaavaehdotuksessa rakentamisen kerroslukua (korkeutta) on kuitenkin madallettu Ilvolankadun puolella kahteen kerrokseen 15 metriä leveällä rakennusalan osalla. Muu osa rakennusalan osasta on säilytetty IV-kerroksisen rakentamisen mahdollistavana. Kaavaehdotukseen on merkitty nuoli rakennusalan rajaan Riistakadun puolelle. "Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni".

Ilvolankadun katualuetta on levennetty ns. sairaalan tontin (k.36) puolelta jalkakäytävä/kevyenliikenteen väylävarausta varten. Tämä toteutuessaan parantaisi liikenneturvallisuutta Ilvolankadulla. Kaavalla on pyritty mm. kerrosluvun, rakennusalan sijoittamisen ja istutettavan alueen osan määräyksin huomioimaan pientaloalueen sijainnin läheisyys.

13.11.2018

3. saapunut 24.1.2018

Pyydämme ottamaan seuraavia asioita huomioon AK 369 kavasuunnittelussa.

Omakotitalomme sijaitsee suoraan ja välittömästi kaava-alueen vieressä. Toivomme asuinympäristömme maisemamiljöön säilyvän mahdollisimman ennallaan tulevaisuudessa.

1. Salmenkadun toisella puolella sijaitsevan, nk. 72-osan vuonna 2020 toteutettavaksi suunniteltu purkaminen vaikuttaa meidän asumiseemme, viihtyvyyteemme, asuinympäristöömme sekä yleisiin olosuhteisiin tässä aivan välittömässä läheisyydessä.
2. Salmenkadun varteen 72-osan paikalle suunniteltu rakenteellinen pysäköinti (II-kerrokseen) suurine, peräti 160 auton autopaikkamäärineen sekä Riistakadun varteen, kortteliin 103 suunnitellut pysäköintipaikat (33 kpl) vaikuttavat molemmat meidän asumiseen, viihtyvyyteen, asuinympäristöön ja kaikkiin olosuhteisiin tässä välittömässä läheisyydessä. Varsinkin liikenteen määrän huomattavan suuri kasvu, ympärivuorokautinen meluhaitta ja pakokaasupäästöt sekä Salmenkadun mahdollinen leventäminen heikentävät olennaisesti asuinympäristömme viihtyisyyttä.

Vastine: Korttelissa 36 (sairaala) rakennuksen 70-luvun siipiosan purkaminen on mahdollista nykyisen, voimassa olleen asemakaavan mukaisesti. Tontin pohjoisosassa on jo ollut voimassa 4-kerroksisen rakentamisen mahdollistava asemakaava. Toteutunut ympäristö poikkeaa siten huomattavasti kaavan mahdollistamasta tilanteesta. Katualueen ja rakennusalan väliin on osoitettu istutettava alueen osa.

Liikenteen määrän huomattavan suuri kasvu: Salmenkadun nykyiset liikennemäärät ovat kohtuullisen vähäiset moneen muuhun keskustan katuosuuteen verrattaessa. Salmenkatua ei ole tarkoitus leventää, eikä katualueetta levennetä kaavalla. Todennäköisesti pääasialliset liittymät mahdolliselle pysäköintiratkaisulle tulevat olemaan Ilvolankadun ja Riistakadun puolelta alueen luontaisten korkeusolosuhteiden vuoksi.

Korttelissa 103 pysäköintialueen/alueiden sijaintia ei ole osoitettu kaavakartalla. Kyseessä on ko. tontin tarvitsemat pysäköintialueet ja määrä on riippuvainen tontin käyttötarkoituksesta ja rakentamisen määrästä.

Rakenteellisen pysäköinnin mahdollisesti aiheuttamia haittoja on pyritty ehkäisemään kaavaan osoitetulla määräyksellä ”pysäköintilaitoksen pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 metriä korkeilla melu-, ajovalo ym. haittoja estävillä seinämillä”.

Lausuntoja pyydettiin Pohjois-Savon pelastuslaitokselta, Iisalmen Vesi -liikelaitokselta, Savon Voima Oyj / Energiantuotanto ja kaukolämmöltä sekä nuorisoneuvostolta. Lausuntoja ei ole saatu 13.11.2018 mennessä.