

AK 375 Olvin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelytilaisuus

Aika	20.9.2018 klo 17.00 – 17.35
Paikka	Luuniemenkatu 4, (Olvi-halli)
Läsnä	Kari Nissinen Sari Niemi Jyrki Könttä pj. Pirjo Karppinen, sihteeri

Kaupungininsinööri Jyrki Könttä toivotti osallistujat tervetulleiksi ja esitteli kaupungin edustajat.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kertoi Olvin tulevista tarpeista varastoinnin osalta.

Nykyinen, voimassa oleva asemakaava ei salli uuden suunnitellun varastorakennuksen räystäs-korkeutta, joten hankkeen toteutuminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Kaavoituksessa tehdään suunnittelutoimiston aineiston perusteella varjotutkielmia siitä, miten uusi rakennus vaikuttaa ympäröivän asuinalueen olosuhteisiin.

Tavoitteena on saada asemakaavaluonnos valtuustokäsittelyyn 06/2019.

Jyrki Könttä avasi keskustelun, jossa nousi esille seuraavia asioita:

- Olvin edustaja valotti hankkeen taustaa ja kertoi, että Olvilla on huomattu jo kaksi vuotta sitten varastotilojen olevan riittämättömät. Tässä vaiheessa uuden varastorakennuksen rakentamisen ajankohta on vielä avoin.
- Esitettiin kysymys maanalaisten tilojen rakentamisesta, johon vastauksena todettiin, että koska Olvin tehtaat sijaitsevat vesistöjen ympäröimällä niemellä, on pohjavesien nousun vuoksi maanalainen rakentaminen mahdotonta. Sari Niemi vastasi, että asia selvitetään vielä kaavassa.
- Tiedusteltiin nykyisten nk. kevytvarastojen tulevaisuudesta eli onko uudella varastorakennuksella vaikutusta näiden olemassaoloon, Olvin edustajan mukaan muutosta po. varastojen käyttöön tai purkamiseen ei ole näköpiirissä.
- Mihin kohtaan tonttia rakennus tulee sijoittumaan? Sari Niemi vastasi, että tämä ratkaistaan asemakaavassa yhteistyössä Olvin ja suunnittelutoimiston kanssa.
- Onko suunniteltu Olvin tonttialueen aitaamista ja onko tulossa uusia liittymiä Luuniemen kadulle, uudet liittymät aiheuttaisivat ongelmia asuntoalueen liikennöintiin. Sekä aidan rakentaminen ja liittymät kuin tullaan ratkaisemaan asemakaavassa. Tällä hetkellä Luuniemen kadun puolella olevat ”pyöröportit” ovat vain työntekijöiden käytössä lähinnä turvallisuuden vuoksi. Uudella varastorakennuksella ei ole vaikutusta

alueen liikennemääriin. Jo nykyisessä kaavassa on liittymäkielto- merkintä Luuniemenkadulle, vain olemassa oleva liittymä on sallittu sekä nk. pyöröportti.

Todettiin Olvin tehtaiden suuri merkitys Iisalmen kaupungille niin työnantajana kuin imagon luojana myös valtakunnan tasolla. Yleinen tahtotila kaupungissa lienee, että Olvi säilyy Iisalmissa ja kaikki mahdollinen on sen eteen tehtävä.

- Keskusteltiin kiinteistöllä 140-3-9-4 sijaitsevan linkkimastosta ja sen pysyvyydestä alueella. Masto aiheuttaa sähkömagneettista säteilyä, joka todennäköisesti ylittää voimassa olevat normit. Sari Niemi kertoi, että maston tontti on merkitty nykyiseen asemakaavaan E-3 (*Eritysalue. Puhelinmaston ja laiteaseman alue*) merkinnällä ja että keskustelua maston siirtämisestä alueelta ei ole käyty.
- Lopuksi ehdotettiin Muraalin toteuttamista uuteen varastorakennukseen, johon Sari Niemi totesi että kaupunki onkin esittänyt Olvin korkeaa varastoa sopivana kohteena uudelle Muraalille ja tässä voisi olla yksi vaihtoehto.

Kaupungininsinööri Jyrki Könttä kiitti osallistujia aktiivisuudesta ja hyvästä keskustelusta sekä päätti tilaisuuden klo 17.35.

Muistion kirjasi

Pirjo Karppinen
paikkatietosuunnittelija

LIITTEET Osallistujaluettelo

AK 375, Olvin asemakaavan muutos, luonnosvaiheen yleisötilaisuus

Aika	16.1.2019 klo 17.00
Paikka	Olvi-halli, kokoushuone 1
Läsnä	Osallistujat (lista)

Vt. toimialajohtaja Kari Nissinen toivotti osallistujat tervetulleiksi kaavaluonnoksen esittelytilaisuuteen. Kari Nissinen mainitsi luonnoksen olevan nähtävillä 1.2.2019 asti, jolloin luonnoksesta on mahdollisuus antaa kannanottoja. Kari Nissinen toimi tilaisuudessa puheenjohtajana.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi esitteli kaavamuutoksen aikataulun: luonnosvaihe 2018-2019 vaihteessa, kaavaehdotus huhtikuu 2019, ehdotus kaupunginvaltuustoon kesäkuussa 2019 ja asemakaavan muutos lainvoimainen heinäkuussa 2019.

S.N: Olvi on jatkuvasti kehittyvä yritys ja sen toimintaa on asemakaavalla turvattu kaupungin toimesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toisen korkean varaston rakentaminen Luuniemenkadun ja olemassa olevan korkean varaston väliin. Kaavamuutos ohjaa rakentamisen korkeutta räystäskorolla. Voimassa olevassa asemakaavassa oleva räystäskorkeus ei mahdollista vastaavanlaista uutta korkeaa varastoa. Siinä sallitaan noin 3-kerroksisen kerrostalon korkuinen massa (+103 m meren pinnasta). Kaavamuutoksessa selvitetään mahdollisuus sijoittaa toinen korkea varasto alueelle (+118 m meren pinnasta). Olvin tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet.

Yleiskaavassa alue on merkitty olemassa olevaksi yhdyskuntarakenteeksi. Ruskealla merkitty asuntoaluemerkintä on jo toteutunut ja Olvin johtajan asunto on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Kaavamuutoksessa nykyinen käyttötarkoitus teollisuusalue T säilyy ennallaan. T-merkinnällä on turvattu teollisuustoiminta, jolla on vaikutuksia ympäristöön.

Asemakaavan muutosalueeseen lisättiin Olvi-hallin alue (K/PV-merkintä) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen kaavaluonnosvaiheessa. Kaavamuutos sallii kortteliin II-kerroksisen rakentamisen ja rakennusoikeutta lisätään (tehokkuusluku, e=0.5). Kaavamuutoksen aikana arvioidaan muutoksen aiheuttamia vaikutuksia laajasti Maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta. Asemakaavan muutoksen salliman korkeamman rakentamisen vaikutuksia ympäristöönsä on arvioitu varjotutkielmin.

17.1.2019

428223

Esitettyjä kysymyksiä ja kommentteja:

Olvin tontin eteläpuolinen osalla on ollut läjitystoimintaa. Onko läjitystoimintaa tarkoitus jatkaa samanlaisena? Nykyinen toiminta on aiheuttanut melua ja pölyä ympäristöön, varsinkin kesällä. Tällainen läjitystoiminta sotii vastaan yrityksen ympäristöarvoja.

Olvin tekninen päällikkö: Läjityksiä on ollut, materiaali on mennyt jatkokäyttöön. Pieniä määriä on ajateltu läjittää sisemmäksi tonttia, eteläpuolelle tonttia ei enää läjitettäisi.

Onko ajatusta, että tontin eteläkärkeen tulisi puistomainen metsä?

S.N.: merkintä alueella on nyt lähinnä pensasistutuksia, tarkennetaan kaavamerkintää ja tarkoituksena on, että merkintää kehitetään puistomaisen metsän suuntaan.

Olisiko mahdollista määritellä, että eteläosa olisi puistomainen metsä?

Olvin tekninen päällikkö: Sari Niemi korjaa merkinnän ja Olvi hoitaa alueen määräyksen mukaiseksi.

Voiko tiiliaidan ja puistomaisen alueen osan merkitä määräyksiin?

S.N.: Tiili-teräsaita on määräyksissä nykyisessä voimassa olevassa kaavassa ja puistomainen osa tullaan täydentämään määräyksiin tarkemmin Olvitiehen ja Luuniemenkadun kulmaan rajoittuvalla tontin osalla.

Onko uudisvarasto saman korkuinen ja –massainen kuin nykyinen varasto?

S.N.: Kyllä on. On selvitetty mahdollisuutta rakentaa osittain maan pinnan alapuolelle, mutta vastaan tulee pohjavesiasiat, joten tästä ajatuksesta luovuttiin.

Varjostuksista: Onko ennakkokäsitystä miten viereisten kerrostalotonttien haluttavuus muuttuu tulevaisuudessa uuden varaston myötä, saadaanko kerrostaloja rakennettua?

Kunnallistekniikka alueella on valmiina.

S.N.: Tontit olleet n 10 vuotta tarjolla eikä kysyntää ole ollut juurikaan ollut. Varjostus heikentää tonttien haluttavuutta.

Totuus on, ettei uusi varasto ole kaunis. Jos Petterinkulma ei rakenna kerrostaloja, niin ei kukaan muukaan. Olvi on tärkeä toimija alueella. Kritisoin erilaista kohtelua eri toimijoita kohtaan. Toivoisin lisää notkeutta muitakin toimijoita kohtaan kaupunkisuunnittelussa. Edellisen kaavan suunnitteluvaiheessa ja tonttien markkinointivaiheessa markkinoitiin laituripaikkoja, joista nyt ei puhuta enää lainkaan.

K.N.: Tutkimme asiaa, esiin noston arvoinen asia.

Onko korkea rakentaminen ongelma pikkukaupungissa. Kaupunkiin kuuluu korkeatkin rakennukset. Toivoisin välillä varjoa.

S.N.: Kun kaupunkia suunnitellaan ja rakennetaan, on ilman muuta selvä, että varjoiset alueet lisääntyvät. Varjot kuuluvat kaupunkiin. Kun teollisuusalue on asuntoalueen vieressä, sillä on vaikutuksia asumiseen.

Onko isolle seinälle valittu jo taiteilija?

Olvin tekninen päällikkö: Asiaa on esitetty. Uusi muraali Iisalmessa on tuonut asiaa esille. Asiaa mietitään.

S.N.: Korkean varaston suunnittelijalta edellytetään erityistä pätevyyttä, koska uusi korkea varasto tulee olemaan ympäristössä hallitsevana. Kaupunkikuvalliset asiat tulee pohtia tarkasti.

17.1.2019

428223

Kannatan taideteosta. Onko Olvi-hallin korttelin II-kerros merkintä koko korttelialueella, jos näin on, estää näkymän kirkolle päin. Voisiko ajatella, että II-kerrosmerkintää rajattaisiin korttelissa?
S.N.: Hyvä huomio, otetaan suunnittelussa huomioon.

Tehokkuus luku on 0.5, joka tarkoittaa kyseisen tontin koossa, että ¼ olisi II-kerroksista.

Onko Olvilla tarve varautua kaksikerroksiseen rakentamiseen?

Toivomme, että näkyvyys kaupungille säilyy.

Teklassa tuli esille, että kadun varteen kiinni saisi rakentaa, onko se nyt mahdollistettu esillä olevassa luonnoksessa?

S.N.: Kaavoittaja esitti Tekniselle lautakunnalle, että rakennusala uuden korkean varaston ja Luuniemenkadun varressa olevan aidan välistä poistetaan. Tekla 11.12.2018 päätti, että rakennusoikeus säilytetään Luuniemenkatuun saakka. Kaavoittaja tulkitsi Teklan päätöksen niin, että rakennusalan rajaus palautetaan voimassa olevan kaavan (AK 341) mukaiseksi.

Olisiko Olvilla tarvetta tulevaisuudessa laajentaa? Onko aita vaikea toteuttaa?

S.N.: Aita istutuksineen pehmentää ihmisen mittakaavassa katunäkymää.

Olvin tekninen päällikkö: Pelastustiet on aina oltava (palolaitos). On tarkistettava yksi kulma.

Iisalmessa, 17.1.2019

Maarit Vanhanen
kaavavalmistelijä

Liitteet

Osallistujaluettelo

11.4.2019

446204

AK 375 Olvin asemakaavan muutos

Aika 10.4.2019 klo 17-17:45

Paikka Olvi-halli

Läsnä Osallistujat (lista)

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi avasi kaavaehdotustilaisuuden.

Olvilta edustajina olivat tekninen päällikkö Pekka Kääriäinen ja asiakaspalvelu- ja hallintojohtaja Marjatta Rissanen.

Sari Niemi kävi läpi tavoiteaikataulua:

Kaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen ja tavoitteena on edetä päätöksäsitelyyn kesäkuun kaupunginvaltuustoon ja kaavamuutos olisi lainvoimainen heinäkuussa 2019.

Kaavaluonnosvaihe:

- K/PV korttelissa kaavaluonnosvaiheessa rakennusoikeus nostettu, tehokkuusluku $e=0.5$ ja kerrosluku on II (voimassa olevassa kaavassa AK 285 $e=0.25$, kerrosluku I)
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) eräiltä osin räystäskorko nostettu +118 (voimassa olevassa kaavassa AK 341, +103), rakennusalaa on pienennetty asuntoalueen suuntaan korttelin eteläosassa sekä eteläosassa on istutettavan alueen osa

Kaavaehdotusvaihe:

- K/PV –alueen rakennusalaa rajattu, siten että turvataan näkymä Pyhän Ristin kirkolle
- Luuniemenkadulla ajoneuvoliittymäkieltoa muokattu, sallitaan kaksi liittymää
- suuren rakennuksen rakennusalaa rajattu korttelin eteläosassa
- kaavamuutos aluetta laajennettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen, mukaan otettu VL-1 alue Olvitien ja Luuniemenkadun risteyksessä, risteuksen kaarta loivennettu HCT-rekkojen kulkua helpottamaan

Sari Niemi esitteli Olvin asemakaavan muutoksen aikana arvioitavia vaikutuksia mm.:

- Olvi –hallin alueelle sallitaan liike-, vapaa-ajan- ja huvirakentamisen lisäksi toimistorakentaminen. Tämän ympäristövaikutukset eivät poikkea merkittävästi tai jää jopa vähäisemmäksi kuin voimassa olevan kaavan (AK 285) mukaisten toimintojen ympäristövaikutukset
- kaavamuutoksessa huomioitiin pitkien HCT- rekkojen käänösäteet ja laajennettiin hieman Olvitien ja Luuniemenkadun risteysaluetta
- kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia elinkeinoihin ja yrittämiseen, koska se turvaa Olvin teollisuustuotannon ja sen kehittämisen
- hankkeella on merkittäviä esteettisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan koska korkean varaston julkisivusuunnittelu on erittäin kriittistä suuren kokonsa ja näkyvyytensä vuoksi
- kaavamuutos ei aiheuta kohtuuttomia vaikutuksia alueen asukkaille
- alueella on suojeltu arvokkaat rakennukset asemakaavalla, asemakaavan muutoksessa tilanne säilytetään ennallaan
- korkean varaston rakentaminen teollisuusalueelle huolestuttaa joitakin alueen asukkaita, muutos entiseen on kuitenkin sallittuun rakennusoikeuteen nähden pieni

Seuraavaksi Sari Niemi esitteli varjotutkielmat kesäkuulta klo 18.00 ja syyskuulta klo 18.00.

Tilaisuudessa esitetyt kommentit ja kysymykset:

- Korkea rakennus, ulkoasu julma. Ritalät julkisivussa eivät tule auttamaan rakennuksen koon pienentämisessä. Minkälainen suunnittelija saa korkean rakennuksen näyttämään kevyemmältä?
- *S.N.: Rakennusta ei saada näyttämään kevyemmältä. Rakennus vaatii hyvää suunnittelua. Rakennusta ei yritetä piilottaa. Korkea rakennuksella on vaikutusta ympäristöön.*
- esimerkki isosta rakentamisesta: aavikolle on rakennettu iso rakennus, jonka julkisivut ovat peilipintaa.
- keventääkö ritalät seinää? Olisiko mahdollista toteuttaa pieniä tasoeroja, jotka rikkoisivat isoa pintaa?
- tarvitseeko kadunpuoleisen seinän olla suora? Voisiko seinän muoto olla pyöreämpi, kaareva?
S.N: Ihmisen mittakaavassa korkea varasto on valtava. Rakennuksen muoto näyttäytyy vasta kauempaa sitä katsottaessa osana kaupunkikuvaa. Rakennuksen sisällä tapahtuva käyttö määrittää rakennuksen muodon. Julkisivu suunnitellaan rakennuksen käyttötarkoituksen kanssa yhdessä. Luuniemenkadun varteen toteutetaan koko matkalle aita, joka on ihmisen mittakaavassa inhimillinen ja hahmotettavissa.
- onko ehdotuksessa huomioitu edellisen vaiheen kommentti näkymän suojelemisesta Kirkolle päin?
S.N: Kyllä on huomioitu, rakennusalan rajaa kulkee olemassa olevan paikoitusalueen edestä, rakennusala ei ole koko korttelialueen kokoinen kuten luonnosvaiheessa oli merkitty
- luonnostilaisuudessa leikittiin ajatuksella, että suuren seinäpinnalle voisi tehdä muraalin, onko ajatus haudattu?
P.K: Olvi ei ole tehnyt mitään päätöksiä rakentamisesta. Otetaan tämä asia keskusteluun yhtenä vaihtoehtona julkisivusta.
- rakennus on haastava suunnitella, mm. ulkonäkö
- Olvi on merkitsevä, hallitseva yritys, enemmän kuin osa Iisalmea- voisi jopa näkyä enemmän kaupunkikuvassa ei kuitenkaan toteuttamalla mastoa/pulloa
- tavoitteena on saada mahdollisimman hyvä ratkaisu, siksi kaavaprosessin aikana on haluttu käydä keskustelua yhteisissä tilaisuuksissa
S.N: yleisötilaisuudet tuoneet mielipiteet hyvin esille.

11.4.2019

446204

- *S.N. Jyrki Köntältä viesti kaupungin louhealueesta: lupaprosessi AVI:ssa kesken (kestänyt 8 kk), lupaa odotetaan, syksyllä alkaa louhen ajo pois alueelta (Genelecin maanaineksen väliaikainen säilytys louhealueella)*

- Onko puusto tarkoitus säilyttää alueen eteläosassa?
S.N: Kaavamerkintä säilyttää alueen puustoa. Alueella on kaavassa vl -merkintä = luonnonvaraisena säilytettävä puistomainen alue, jolla metsänhoidon edellyttämät toimenpiteet ovat sallittuja ja vhp -merkintä = istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa ajoyhteyden.

- voisiko varastorakennuksen toteuttaa Olvi-tynnyrinmuotoisena?

- valaistus suunnitteluun mukaan, voisiko valistuksella saada suurta massaa näyttämään pienemmältä?

- toiveena voimalaitosalueella olevasta valaistuksesta: voidaanko valaisimet suunnata eri suuntaan kuin nyt ovat suunnattu, asuntoalueelta tehtaalle päin? Turhaa valaistusta yöaikaan, voiko valaistuksen toteuttaa liiketunnistimella, syttyisivät vain tarpeeseen?
P.K: Hyvä huomio, kirjaan tämän ylös.

- *Pekka Kääriäinen Olvilta tiedotti alueen asukkaita: meneillään tankkikellarin laajennus (tulossa 8 kpl uusia käymistankkeja), kuljetus alueelle viikolla 17 pääsiäisen jälkeen (tiistain-keskiviikon aikana) alueella nosturit, tankkien nosto ja siirto. Kuljettajilla parkkeerauslupa ko. aikana kadun toisella puolella.*

Iisalmessa, 11.4.2019
kaavavalmistelija
Maarit Vanhanen