

9.10.2018

409340

## AK 375 Olvin asemakaavan muutos

### Yhteenveto annetuista kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet (OAS nähtävillä 17.9.-8.10.2018)

#### Kannanotot:

#### 1. Telia Finland Oyj 3.10.2018

Teliällä sijaitsee alueella masto, laitetila sekä telekaapeleita. Toivomme, että nämä huomioidaan uutta kaava tehdessä ja Telian kiinteistö pysyy kaavassa erityisalueena ja kulku laitetilalle on edelleen esteetön.

Jos kaavamuutos aiheuttaa Telian kaapeleiden siirtotarpeita:

Telialle ilmoitetaan 14 vkoa ennen maarakennustöiden aloittamista ja maanrakennus suoritetaan sulanmaan aikana.

Ennen maarakennustöiden aloittamista kaapelireitin läheisyydessä tulee järjestää katselmus Telian valvojan kanssa. Katselmuksessa sovitaan mm. kaapeleiden suojaustarpeesta ja työskentelytavoista kaapelin läheisyydessä.

**Vastine:** Telian mastoalueelle ei kaavaluonnoksessa ole esitetty muutoksia.

#### 2. Yksityishenkilön kannanotto 8.10.2018

Nyt kun Olville mahdollistetaan uusi rakennus heti Luuniemen kadun viereen, olisi samassa yhteydessä hyvä korjata myös aikoinaan kaavasta poisjääneet laiturit.

Nämä laiturit oli piirretty Luuniemen ensimmäisen rakennusvaiheen katujen jatkoksi asukkaille luovutetuissa myyntiesitteissä.

Tiedä vaikka kyseisellä asialla olisi positiivinen vaikutus asukkaiden suhtautumiseen tähän Olvin uusimpaan kaavamuutosprosessiin.

**Vastine:** Kaava-alue käsittää KV-käyttötarkoitusalueen sekä Olvin teollisuustontin. Teollisuuden aiheuttamat vaikutukset arvioidaan kuitenkin laajemmin lähiympäristön ja asumisen osalta. Laiturien rakentaminen kuuluu kadut- ja ympäristö vastuualueelle, jonne kannanotto välitetään.

13.3.2019

**AK 375 Olvin asemakaavan muutos****Yhteenveto annetuista lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet (OAS ja kaavaluonnos nähtävillä 2.1.-1.2.2019).****Lausunnot:****1. Teknisen jaoston lausunto 24.1.2019 § 2**

Asemakaavamerkinnot ja –määräykset:

- Kaavaluonnoksessa esitetty eteläpäädyn rakennusala mahdollistaa +118.0 korkean rakennuksen laajentamisen nykyisestä rakennusmassasta vielä n. 9,5 metriä, jota ei ole huomioitu kaavaluonnoksen varjotutkielmassa. Kaavaehdotukseen tulisi arvioida aiheuttaako laajennusmahdollisuus haittaa lähiympäristölle lisävarjostumien seurauksena vai tulisiko sallittua rakennusalan sallittua korkeusasemaa madaltaa eteläpäädyssä esimerkiksi +103:n korkeusasemaan Luuniemenkadun puolen mukaisesti.
- Rakennusala korkean varaston osalla ei vastaa toteutunutta rakentamista länsipuolella. Rajan paikka tulisi muuttaa vastaamaan toteutunutta.
- Merkintä pe (*istutettava alueen osa, jolle on istutettava pensaita*) kaava-alueen eteläpäädyssä määräisi hyvin laajan alueen pensasistutuksille. Kaavaehdotukseen tulisi arvioida voiko pe -alueen rajausta tarkentaa koskemaan vain Luuniemenkadun vierustaa.
- K/PV alueen uusi rakennusoikeus on  $e=0,5$  mahdollistaa n. 3740 km<sup>2</sup> rakentamisen ja autopaikka mitoitus on 1ap/70k-m<sup>2</sup> eli vaatimus olisi n.53 autopaikkaa jos koko osoitettu rakennusoikeus käytetään. Kaavaehdotukseen tulisi arvioida autopaikkojen määrä sekä arvioida kaavaluonnoksessa esitetyn autopaikkamitoituksen muutos käyttötarkoituserusteiseksi.
- Luonnosaineistossa on esitetty K/PV alueen säilyminen ennallaan. Poikkeuksena voimassaolevaan kaavaan uusi kaavamerkintä kuitenkin mahdollistaa myös toimistorakennusten rakentamisen. Toimistorakentamisen vaikutukset tulisi arvioida kaavaehdotukseen.
- Kaavaehdotukseen tulisi arvioida, voiko K/PV -korttelialueen itäosan rakennusala rajoittaa niin, ettei kaavan mahdollistama rakentaminen estä Luuniemenkadulta päin näkyvää kaupunkimaisemaa.

**Vastine:**

- Korkean +118 m rakennusmassan rakennusala on rajattu tarkalleen nykyisen rakennusmassan mukaisesti eteläpäädyssä. Tämä vastaa tehtyä varjotutkielmaa. Tästä

13.3.2019

- etelään rakennusala jatkuu +103 mukaisena.
- Korkean varaston rakennusala rajataan toteutuneen rakentamisen mukaisesti rakennusalan länsipuolella.
  - Merkintä pe on vaihdettu Luuniemenkadun ja Olvitien kulmaan sijoittuvalla tontinosalla merkinnäksi vhp, jonka määräys kuuluu: ”Istutettava alueen osa. Alueelle tulee laatia vihersuunnitelma ja istuttaa suojapuustoa. Alueelle saa rakentaa ajoyhteyden.”
  - K/PV alueen osalta autopaikkamääräys 1/70 k-m<sup>2</sup> säilytetään. Kaavoittaja on arvioinut, että kaavamääräys on tarkoituksenmukainen. K/PV –alueelle rakennusoikeus kahteen kerrokseen toteutettuna yhdessä autopaikkavaatimuksen kanssa mahtuvat hyvin korttelialueelle kaavoittajan laskelmien mukaisesti. Tämän tarkempaa suunnittelua ei korttelissa ole syytä tehdä, jotta kaavassa haluttu kaavan toteuttamisen sallima joustavuus säilyisi.
  - Toimistorakentamisen vaikutukset vastaavat hyvin voimassa olevan kaavan mukaisten toimintojen ympäristövaikutuksia ja jäävät jopa vähäisemmiksi kuin voimassa oleva kaava sallisi. Tämä lisätään kaavaselostuksen vaikutusten arviointiosuuteen.
  - K/PV alueen rakennusala on rajattu siten, että näkymä Luuniemenkadulta kirkon suuntaan säilyy.

## 2. Ikäihmisten neuvoston lausunto 30.1.2019

Iisalmen Ikäihmisten neuvosto hyväksyy Olvin asemakaavan muutosluonnoksen eikä siihen ole mitään lisättävää.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## 3. Iisalmen vammaisneuvoston lausunto 30.1.2019

Iisalmen vammaisneuvosto hyväksyy Olvin asemakaavan muutosluonnoksen eikä siihen ole mitään lisättävää.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## 4. Pohjois-Savon ELY –keskuksen lausunto 30.1.2019

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole merkittävää kommentoitavaa Olvin asemakaavaluonnoksesta. Yksittäisenä huomiona todetaan, että saa-3 –kaavamääräystä voisi päivittää siten, että *”kaivuujätteet on toimitettava asianmukaiseen jätteen vastaanottopisteeseen”*.

**Vastine:** Kaavamääräys muutetaan esitettyyn muotoon.

## 5. Kaisanet:in lausunto 31.1.2019

13.3.2019

Kaisanet Oy:llä ei ole lausuttavaa Olvin asemakaavan muutokseen.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## 6. Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunnan lausunto 31.1.2019

AK 375 Olvin asemakaavan muutosta koskevasta luonnoksesta ei ole huomautettavaa.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## 7. Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto 1.2.2019

Olvi Oyj hakee asemakaavan muutosta toisen korkean varastorakennuksen toteuttamiseksi Luuniemenkadun ja jo olemassa olevan varaston väliin. Iisalmen kaupunki on pyytänyt Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta lausuntoa 21.12.2018. Asemakaavamuutosta haetaan korkealle rakentamiselle – vaikutus kaupunkiympäristöön.

Kaavan muutosalueella sijaitsee kaksi asemakaavassa suojelumerkinnän saanutta kiinteistöä. toimisto (sr-9) ja Olvi Oyj:n johtajan talo (sr-10). Kyseiset kiinteistöt on huomioitu myös maakuntakaavassa ja yleiskaavassa. Asemakaavamuutos ei muuta rakennuksien suojelumerkintöjä. Kaavan muutosalue sijaitsee tehdasalueen itäosassa, suojeltavista rakennuksista etäämmällä.

Korkealla rakentamisella on vaikutus alueen siluettiin. Suunniteltu varastorakennus sijoittuu Luuniemenkadun varteen, joten vaikutus Luuniemenkadun asuinalueeseen on suuri: varjovaikutus. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo näkee korkean varastorakentamisen asuinkorttelin läheisyydessä kaupunkikuvan kannalta haitallisena.

**Vastine:** Olvin tehdasalue on ollut yli vuosisadan tehdasalueena. Asumisen toiminnot ovat sijoittuneet alueelle laajemmassa määrin 2000 –luvun puolella. Alueella sijaitsee jo nyt korkea varasto, jonka siluetti jää kuitenkin taustalla olevan puuston alapuolelle. Nyt suunniteltu uusi korkea varasto sijoittuu entisen varastoon viereen, joten muutos ei ole kaupunkikuvassa kaukonäkymän osalta kovinkaan merkittävä. Alue on voimassa olevassa kaavassa teollisuusaluetta, joten kaupunki katsoo, että muutos on olemassa olevan elinkeinon kehittämistä nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

## 8. Pohjois-Savon pelastuslaitos 12.2.2019

Pohjois-Savon pelastuslaitokselle ei ole huomautettavaa Olvin asemakaavan muutoksen luonnosvaiheeseen (AK 375).

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

13.3.2019

## 9. Iisalmen Seudun Yrittäjänaiset ry 24.1.2019 (saapui 18.2.2019)

Tutustuttuamme suunniteltuihin perusteisiin ja tulkintaohjeisiin olemme myönteisiä rakentamiseen ja alueen kehittämiseen. Suunnitelman tavoitteet olivat erittäin selkeät ja toivomme hankkeelle toteutumista ja suunnitelman mukaista kehitystä. Iisalmen kaupungin ja seudun kehittäminen, elävänä pitäminen sekä työpaikkojen säilyttäminen on yhdistyksemme ja yrittäjiemme edunmukaista.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## Kannanotot:

### 1. Yksityishenkilön kannanotto 17.1.2019

Keskiviikkona 16.1.2019 esittelytilaisuudessa kävi ilmi, että ns. Olvihallin kohdalla rakennusoikeutta ollaan muuttamassa 1. kerroksisesta 2. kerroksiseen rakennusmassaan.

Samalla kävi ilmi, että nykyinen rakennusalueen raja mahdollistaisi rakentamisen myös Olvihallin edustalla olevalle pysäköintialueelle. Tämä rakennusmassa rikkoisi hienon näkymän Luuniemenkadun suuntaisesti Pyhän Ristin kirkolle.

Kannanottonani esitän, että poistetaan rakennusalue nykyisen pysäköintialueen kohdalta.

**Vastine:** Rakennusala rajataan siten, että näkymä Luuniemenkadulta kirkolle säilyy.

### 2. Olvi Oyj:n puolesta Insinööritoimisto Savolainen Oy 1.2.2019

Voimassa olevassa asemakaavassa Olvin tehtaan ja Poroveteen rajautuva rantakaistale on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, johon tulee laatia vihersuunnitelma ja vähintään 2/3 osaa tulee olla havupuita. Rannan ja tehtaan välissä tällä hetkellä huolto- ja pelastustie, rannassa on lehtipuita.

Nykyinen tieyhteys on säilytettävä turvallisuus ja logistiikka syistä. Olvi Oyj:n toiveena on, että tieyhteyttä voitaisiin kehittää ja kaava mahdollistaisi pienten laajennusten, esim. lastauslaitureiden, säiliöiden ja muuntamoiden yms. rakentamisen tehtaan kylkeen ja tiealueen laajentamisen niin, että rannan kautta liikenne olisi mahdollista myös HCT-rekoilla.

Rakennusaluetta tulisi laajentaa n. 6 m nykyisestä seinälinjasta.

Rannassa säilytetään istutettava alue, havupuu –kaavamerkintä muutettaisiin havu-/ lehtipuu –merkinnäksi, jotta olevat lehtipuut voidaan säilyttää alueella. Viheralue –merkinnän voisi korvata puurivillä.

Rannassa kulkeva putki- ja johtovarauksen ajantasaisuus tulisi tarkistaa samassa yhteydessä.

Tiestöön tulee varata riittävä tila HCT-rekkojen liikennöinnille risteyksissä, liittymissä ja kaarteissa.

HCT-rekat voivat aiheuttaa muutoksia Olvin rekkapihan järjestelyissä ja kaavoituksessa tulisi

13.3.2019

varata mahdollisuus lisäliittymille Olvitien varteen, yksi korkeavaraston viereen nykyisen liittymän kohdalle ja toinen pyöröportin ja liikennepuiston välimaastoon. Olvitien varteen rakennettavan aidan linjauksessa tulee huomioida ajoyhteys rekkapihalta korkeavaraston viereen.

**Vastine:** Olvin tehtaan ja Poroveteen rajautuvalla rantakaistalla kaavamääräystä muutetaan seuraavanlaiseksi: ”Istutettava alueen osa. Alueelle tulee laatia vihersuunnitelma ja istuttaa suojapuustoa. Alueelle saa rakentaa ajoyhteiden.”

Lisäksi Olvin tehdasalueen rakennusala siirretään pohjoiseen johtoaluevaraukseen saakka. Johtoaluevaraus on tarpeellinen ja käytössä oleva.

Luuniemenkadun varteen osoitetaan kaksi liittymämahdollisuutta, joiden leveys on 20 m. Toinen tulee liikenneleikkipuiston kohdalle ja toinen nykyisen liittymän kohdalle.

HCT-rekkojen kääntösäteen vuoksi Luuniemenkadun ja Olvitien risteystä tulee väljentää. Kaava-alue ulotetaan Olvitiehen saakka ja pieni alue puistoa muutetaan katualueeksi kääntösäteen turvaamiseksi.

Lausuntoja pyydettiin myös Pohjois-Savon liitolta, Ylä-Savon kuntayhtymän yhtymähallitukselta, Iisalmen vesi liikelaitokselta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/ Energiantuotanto ja kaukolämpö, Telia Finland Oy:ltä, Iisalmen yrittäjiltä sekä Iisalmen nuorisoneuvostolta.

Lausuntoja ei ole saatu 1.2.2019 mennessä.

8.5.2019

**AK 375 Olvin asemakaavan muutos**

**Yhteenveto annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet (kaavaehdotus nähtävillä 8.4.-7.5.2019).**

**Lausunnot:****1. Tekninen jaosto 25.4.2019 §22**

Teknisellä jaostolla ei ole huomautettavaa AK 375 Olvin asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

**2. Pohjois-Savon Ely-keskus 30.4.2019**

Pohjois-Savon Ely-keskuksella ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotuksesta.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

**3. Pohjois-Savon liitto 30.4.2019**

Pohjois-Savon liitolla ei ole maakuntakaavoituksen kannalta huomautettavaa Olvin asemakaavan muutosehdotuksen (AK 375) suhteen.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

**4. Iisalmen Yrittäjät ry 3.5.2019**

Iisalmen yrittäjät ry:llä ei ole huomautettavaa kyseisen kaavasuunnitelman suhteen.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

**5. Kuopin kulttuurihistoriallinen museo 6.5.2019**

Iisalmen kaupunki pyytää Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta lausuntoa Olvin tehdasalueen asemakaavaehdotuksesta. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi asemakaavalla suojeltua kiinteistöä: toimisto ja johtajan talo. Museoviranomainen pitää kaavaehdotuksen sr-2 määräystä asianmukaisena.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa toisen korkean varastorakennuksen rakentaminen Luuniemenkadun varteen. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo piti kaavamuutosta 1.2.2019 lausunnossaan kaupunkikuvaa heikentävänä. Museolla ohjatussa vastineessa kerrotaan kaavamuutoksen tarpeellisuudesta, ja siitä kuinka asumisen toiminnot ovat rakentuneet alueelle laajemmassa määrin vasta 2000-luvulla. Kaavamuutosta perustellaan myös voimassa olevan asemakaavan T-merkinnällä. Vaikka kaupunkikuvallinen vaikutus



8.5.2019

kerrotaan vastineessa pieneksi, arvioi museoviranomainen sen kuitenkin ilmeiseksi.

**Vastine:**

Kaavoittaja on luonnosvaiheessa antamassaan vastineessa, johon viitataan, todennut seuraavaa: *Alueella sijaitsee jo nyt korkea varasto, jonka siluetti jää kuitenkin taustalla olevan puuston alapuolelle. Nyt suunniteltu uusi korkea varasto sijoittuu entisen varastoon viereen, joten muutos ei ole kaupunkikuvassa kaukonäkymän osalta kovinkaan merkittävä. Alue on voimassa olevassa kaavassa teollisuusaluetta, joten kaupunki katsoo, että muutos on olemassa olevan elinkeinon kehittämistä nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.*

Kaavoittaja on yksilöinyt sen, että muutos ei ole kaukonäkymässä merkittävä. Tämä ei tarkoita sitä, että vaikutus uuden korkean varaston rakentamisella on pieni niin kuin lausunnossa on virheellisesti tulkittu. Tämä tarkoittaa sitä, että nimenomaan kaukomaisemassa ja kaupungin siluetissa muutos ei ole niinkään merkittävä. Kaavaselostuksessa on selvitetty hankkeen vaikutuksia lähimaisemassa ja ihmisen mittakaavassa. Kaavoittaja on todennut kaavaselostuksessa löytyvässä vaikutuksen arvioinnissa seuraavaa: *Hankkeella on merkittäviä esteettisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, koska korkean varaston julkisivusuunnittelu on erittäin kriittistä suuren kokonsa ja näkyvyytensä vuoksi.*

Lisäksi kaavaselostuksen liitteenä löytyvistä varjostustarkasteluista näkee, että uuden korkean varaston varjostusvaikutus kohdistuu erityisesti klo 16.00 jälkeen eri vuodenaikoina Luuniemenkadun itäpuolella sijaitseviin kaupungin omistamiin rakentamattomiin tontteihin.

Edellä mainitut vaikutukset ovat kuitenkin kokonaisuutena sellaisia, että suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ne eivät ole niin merkittäviä, että suunnitelmaa tulisi muuttaa niiden ympäristövaikutusten takia.

Lausuntoja pyydettiin myös Iisalmen Vesi -liikelaitokselta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj:ltä/ Energiantuotanto ja kaukolämmöltä, Telia Finland Oyj:ltä sekä Iisalmen nuorisoneuvostolta. Lausuntoja ei ole saatu 7.5.2019 mennessä.

**Muistutukset:**

Kaavaehdotuksesta ei saapunut muistutuksia.