



AK 140 382 Peltosalmen teollisuusalue

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS

Asemakaavan muutos, joka koskee Iisalmen kaupungin 10. kaupunginosan korttelia 51 (osa) sekä katualuetta.

Asemakaavan laajennus, joka koskee kiinteistöjä 140-425-8-19, 140-425-8-111, 140-425-8-130, 140-425-8-139, 140-425-8-141, 140-425-8-142, 140-425-8-170, 140-425-8-171 ja 140-425-8-177.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Iisalmen kaupungin 10. kaupunginosan korttelit 51 ja 53 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.



Kaavan laatija

Postiosoite: Iisalmen kaupunki, kaavoitus, Pohjolankatu 14, PL 10, 74101 IISALMI

Hannele Kelavuori, asemakaava-arkkitehti
Jyrki Konttä, kaupungininsinööri
Heli Kärki, kaavavalmistaja
Sari Niemi, kaavoituspäällikkö

puh. 040 830 2783
puh. 040 588 9022
puh. 040 355 1886
puh. 040 830 4366

hannele.kelavuori@iisalmi.fi
jyrki.kontta@iisalmi.fi
heli.karki@iisalmi.fi
sari.niemi@iisalmi.fi

Tengbom Oy
Maarit Suomenkorpi, kaavakonsultti

puh. 050 415 3009

maarit.suomenkorpi@tengbom.fi

Kaavan vireille tulo:

17.12.2021

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

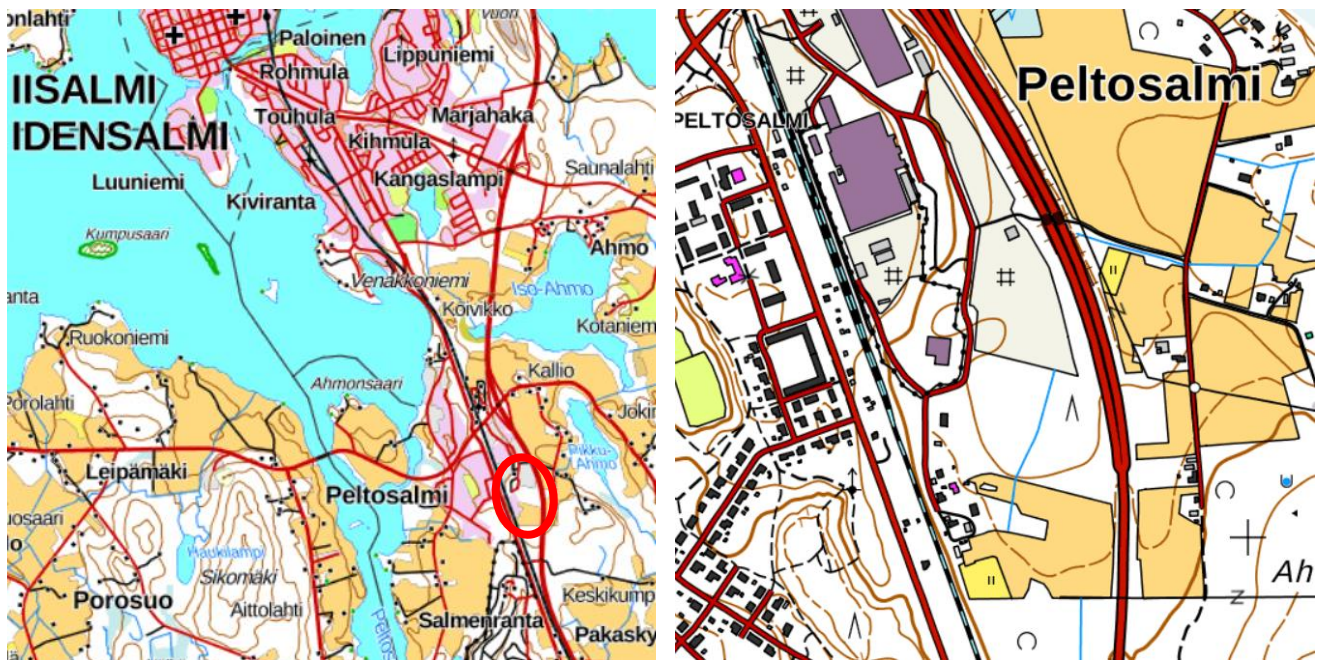


TENGBOM OY

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Asemakaavan muutosalue

Suunnittelualue rajautuu lännessä Savon rataan, pohjoisessa teollisuusalueisiin, idässä Viitostiehen (vt 5, Kuopiontie) ja etelässä metsäalueeseen. Alue sijoittuu Peltosalmen asuinalueen itäpuolelle noin 5 kilometrin päähän Iisalmen keskustaaajamasta. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu teollisuusaluetta ja lounaisosaan purettavia asuinrakennuksia. Muilta osin alue on peltoa ja metsää. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja alustava raja.

1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Alueelle tutkitaan asemakaavalla Peltosalmen teollisuusalueen laajentamista etelään. Asemakaavalla ratkaistaan toimintojen sijoittuminen ja liikenteelliset tarpeet ottaen huomioon alueen lähtökohdat sekä ympäristön asettamat reunaehdot. Asemakaava-alueen länsiosa sijoittuu Peltosalmi-Ohenmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueelle. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan pohjavesialueelle ehdotettujen maankäyttömuutosten vaikutukset pohjaveden määrälliseen ja laadulliseen tilaan. Kaavoituksessa otetaan huomioon myös muut mahdolliset kaavalliset muutostarpeet suunnittelualueella.

1.3. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo:

Kuulutus

17.12.2021

OAS nähtävillä

20.12.2020–21.1.2022

Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta	23.2.2022 § xx
Kaavaluonnos nähtävillä	xx.xx.–xx.xx.20xx
Tekninen lautakunta	xx.xx.20xx § xx
Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Kaavaehdotus nähtävillä	xx.xx.–xx.xx.20xx
Tekninen lautakunta	xx.xx.20xx § xx

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Kupunginvaltuusto	xx.xx.20xx § xx

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	2
1.1. Asemakaavan muutosalue	2
1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	2
1.3. Kaavaprosessin vaiheet	2
2. Lähtökohdat ja alueen nykytilanne	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2. Maaperä	6
2.1.3. Luonnonympäristö	7
2.1.4. Vesistöt ja vesitalous	7
2.1.5. Rakennettu ympäristö	8
2.1.6. Maanomistus.....	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
2.2.2. Maakuntakaava.....	12
2.2.3. Yleiskaava.....	13
2.2.4. Asemakaava	14
2.2.5. Rakennusjärjestys.....	15
2.2.6. Rakennuskiellot.....	15
2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit	15
2.2.8. Kiinteistörekisteri	15
2.2.9. Pohjakartta	15
2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset	15
3. Asemakaavan suunnittelu ja kaavaprosessi	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.2.1. Osalliset	16
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
3.2.3. Viranomaisyhteistyö	17
3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen	17
3.4. Asemakaavan tavoitteet	17
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1. Kaavan rakenne	19
4.1.1. Kaavaluonnosvaihe.....	19
4.1.2. Aluevaraukset	19
4.1.3. Kaavamerkinnot - ja määräykset	19
4.1.4. Nimistö	21
4.1.5. Mitoitus.....	21
4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.1. Vaikutusten arviointi.....	21
4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5. Asemakaavan toteutus	26
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	26
5.3. Toteutuksen seuranta	26

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake (täytetään ehdotusvaiheessa)

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavakokousten ja viranomaisneuvottelujen muistiot
4. Yhteenvedot lausunnoista ja vastineet
5. Itä-Suomen vesioikeuden päätös vedenottamoiden suoja-alueista (5.10.1984, N:o 14/Ym I/84)
6. Tehdyt selvitykset
7. Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN NYKYTILANNE

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Peltosalmen asuinalueen itäpuolella noin 5 kilometrin päässä Iisalmen keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Savon rataan, pohjoisessa teollisuusalueisiin, idässä Kuopiontiehen (valtatie 5) ja etelässä metsäalueeseen. Alue kattaa Kuopiontien sekä rautatien väliin jääviä teollisuus-, metsä ja maatalousalueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha. Alueella sijaitsee yksi teollisuusyritys sekä useita tyhjiillään olevia ja väistymiä asuinrakennuksia. Alueen ympäristössä sijaitsee useita teollisuusyrityksiä.



Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta.

2.1.2. Maaperä

Alue sijaitsee eteläkaakosta Lapinlahdelta Iisalmen kautta luoteeseen suuntautuvan pitkän harjujakson itäpuolella. Alue on melko tasaista noin 95–100 metriä merenpinnan yläpuolella.

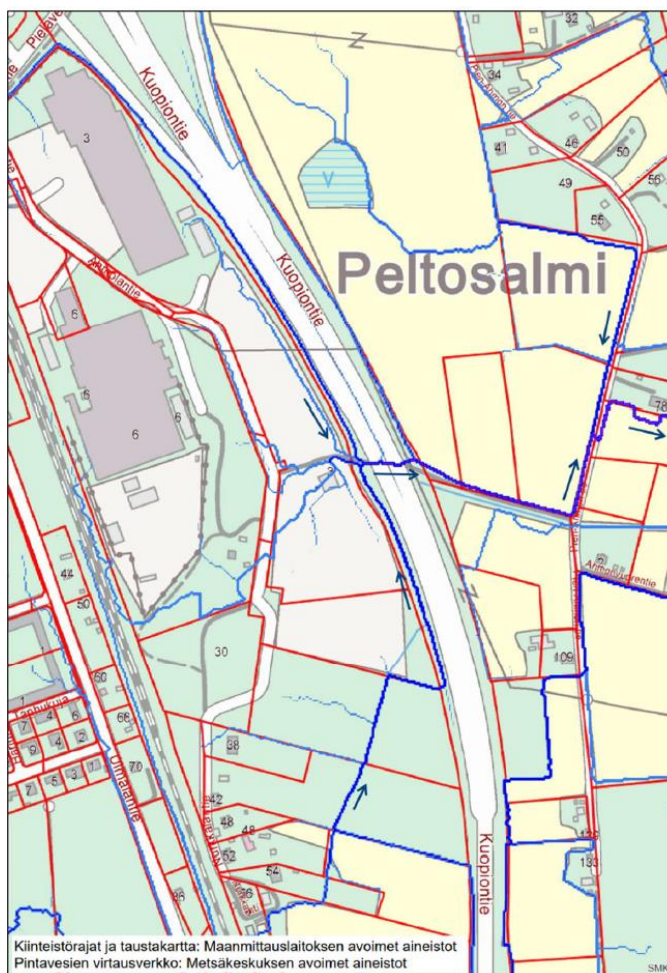
Maasto viettää loivasti pohjoiseen. Maaperä suunnittelualueella on pohjois-koillisosassa hienoa hietaa, pieneltä osin pohjoisessa hiekkaa ja muilta osin savea.

2.1.3. Luonnonympäristö

Alueen eteläosassa sijaitsee metsä- ja peltoaluetta. Alueelle on tehty liito-oravakartoitus keväällä 2020 (Tarmo Saastamoinen, 2020). Selvityksen mukaan alueen merkitys liito-oravalle on oletettavasti vähäinen, sillä alueen puusto on lähinnä nuorta taimikkoa ja pihapuustoa, eikä sovellu liito-oravan elinympäristöksi. Junaradan suuntainen vihreä väylä mahdollistaa liito-oravan pohjois-etelä suuntaisen liikkumisen. Alueelta ei löytynyt kuitenkaan merkkejä liito-oravista.

2.1.4. Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Kirmanjoen valuma-alueeseen. Alueen pintavedet johtuvat idän suuntaan ja laskevat Pikku-Ahmo järveen.



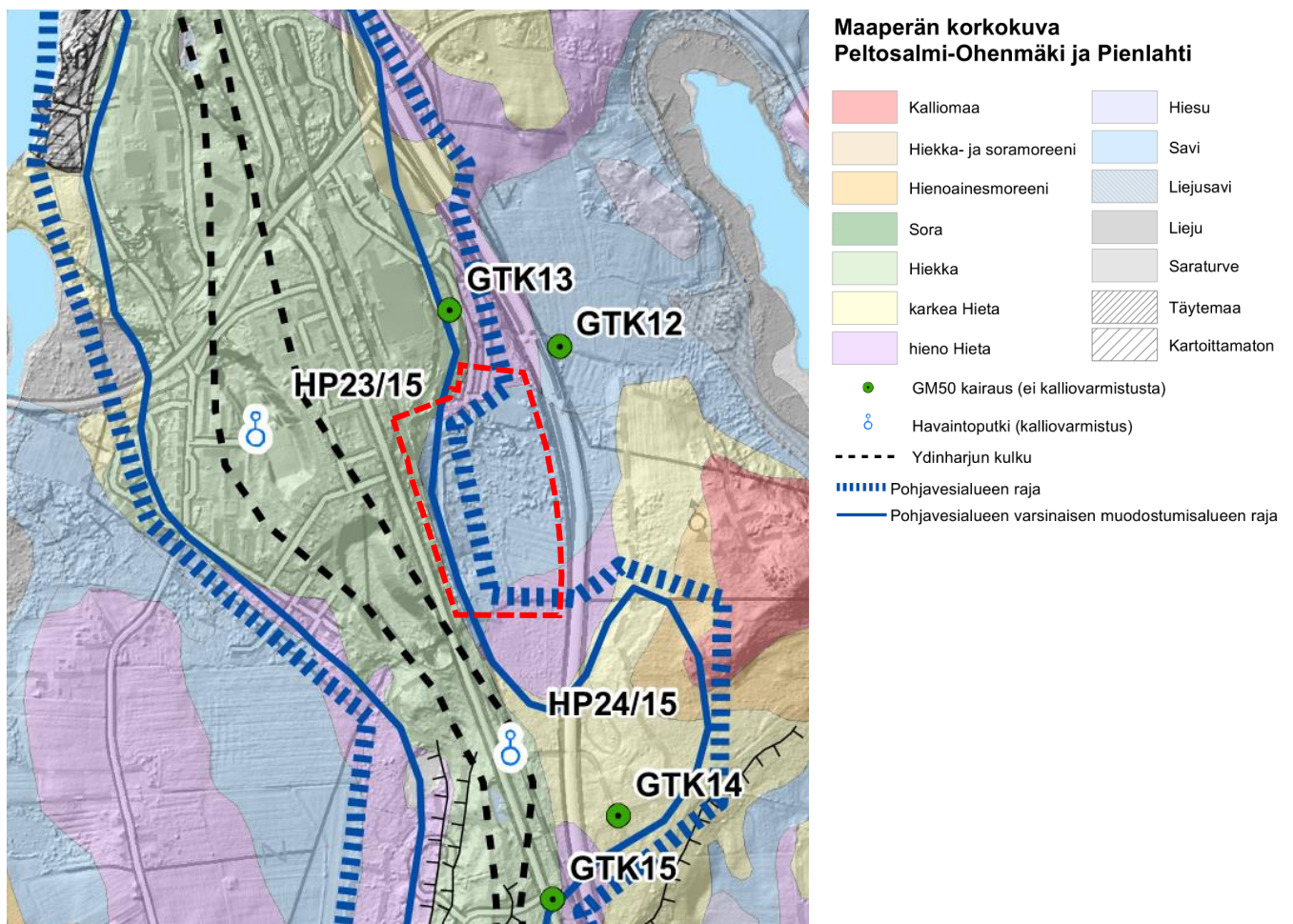
Kuva 3: Pintavesien virtaussuunnat kaavoitettavalta alueelta.

Alueen länsiosa sijaitsee Peltosalmi-Ohenmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0814002). Peltosalmi-Ohenmäen pohjavesialue luokitellaan 1E-luokkaan. Peltosalmi-Ohenmäen pohjavesialueella on kolme Ylä-Savon Vesi Oy:n vedenottamoita: Kyllinkirannan, Peltosalmen ja

Ohenmäen vedenottamot. Lisäksi alueella imeytetään Kirmanjärvestä pumpattavaa vettä entisen varikkoalueen pohjoispäässä sijaitsevaan imeytysaltaaseen.

Aluetta koskee Itä-Suomen vesioikeuden vuonna 1984 antama päätös suoja-alueen määrittämisestä Kyllikinrannan, Peltosalmen ja jo tuolloin käytöstä pois jääneen Lemmenlaakson pohjavedenottamoille. Päätöksessä määritetyn rajauksen mukaan asemakaava-alue rajautuu vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen kaukosuoja-alueeseen. Vesioikeuden päätös on kaavaselostuksen liitteenä.

Alueella on voimassa Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Peltosalmi-Ohenmäki. Suojelusuunnitelman päivittäminen on meneillään.



Kuva 4: Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu Peltosalmi-Ohenmäen vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (0814002). (Peltosalmi-Ohenmäki pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys ja pohjaveden virtausmalli, Geologian tutkimuskeskus, 29.9.2017)

2.1.5. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella sijaitsee 5 tyhjillään olevaa väistyvää asuinrakennusta.

Iisalmen väkiluku vuonna 2020 oli 21 124 henkilöä. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä oli 14,9 % 15–64-vuotiaiden osuus väestöstä oli 58 % ja yli 64-vuotiaiden osuus oli 27,2 %. Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta oli -1,1 %.

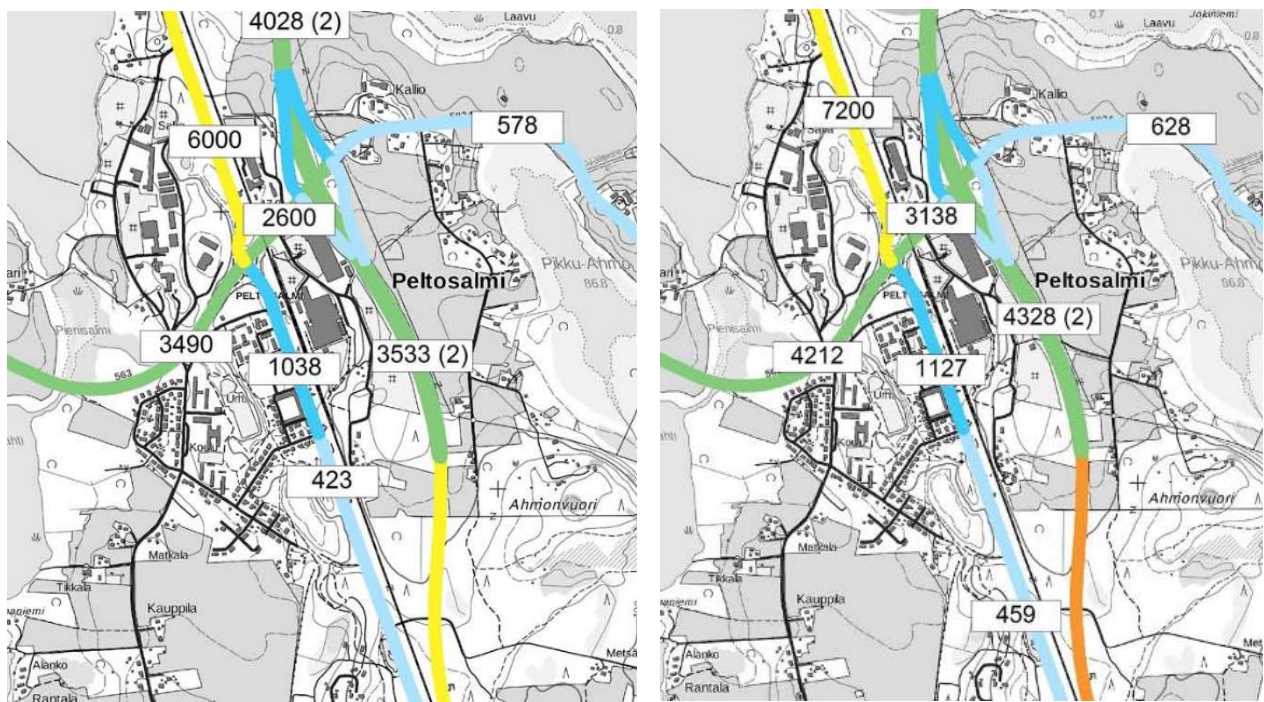
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue koostuu metsä- ja peltoalueista sekä rakennetusta ympäristöstä. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vuonna 2020 valmistunut teollisuushalli. Nurkkalantien varressa sijaitsee viisi tyhjiällään olevaa omakotitaloa. Rakennukset ovat eri-ikäisiä 1930–1980 luvuilla valmistuneita.

Liikenne

Alueen itäpuolella sijaitsee Kuopiontie (valtatie 5) ja länsipuolella Savon rata. Alueen keskellä sijaitsee ajoyhteys asuinrakennuksille (Nurkkalantie). Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa valtatie 5 liittymän välittömässä läheisyydessä. Seuraavissa kuvissa on esitetty liikennemäärät (nykytilanne 2017, ennuste 2035) alueen läheisyydessä. Liikennemäärien odotetaan kasvavan jonkin verran.

Savon rata on kaavahankkeen kohdalla nykyisin yksiraiteinen. Väyläviraston pitkän aikavälin suunnitelmien perusteella rataosuudella tulee maankäytössä varautua yhteen lisäraiteeseen tai lisäkohtaamispaikkoihin. Lisäksi Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 rataosa on merkitty kehitettäväksi kaksiraiteisena.



Kuva 5: Liikennemäärät suunnittelualueen läheisyydessä vuonna nykytilanteessa 2017 (vas.) ja ennustetilanteessa vuonna 2035 (oik.). Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 2018.

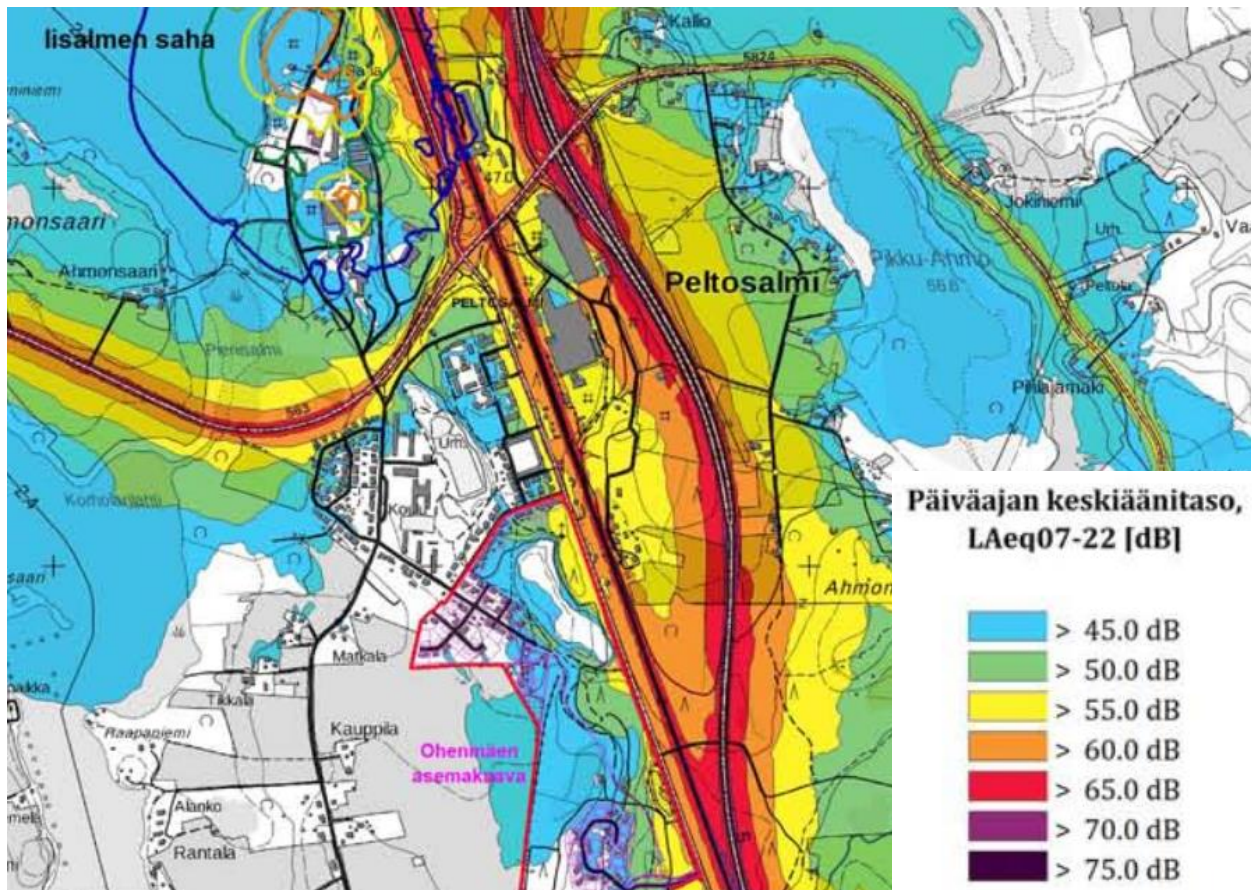
Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt ja melu

Valtatien 5 ja raideliikenteen melu on merkittävin ympäristöhäiriötekijä alueella. WSP Finland Oy on laatinut selvityksen Iisalmen kaupungin katu-, maantie- ja raideliikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteissa (Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 2018). Teollisuusaluetta eivät koske valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot.

Raskas junaliikenne voi aiheuttaa tärinää alueella.



Kuva 6: Päiväajan tie- ja raideliikenteen yhteismeluvyöhykkeet ennustetilanteessa 2035. (Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 2018)

Virkistys

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole virkistyspalveluita.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

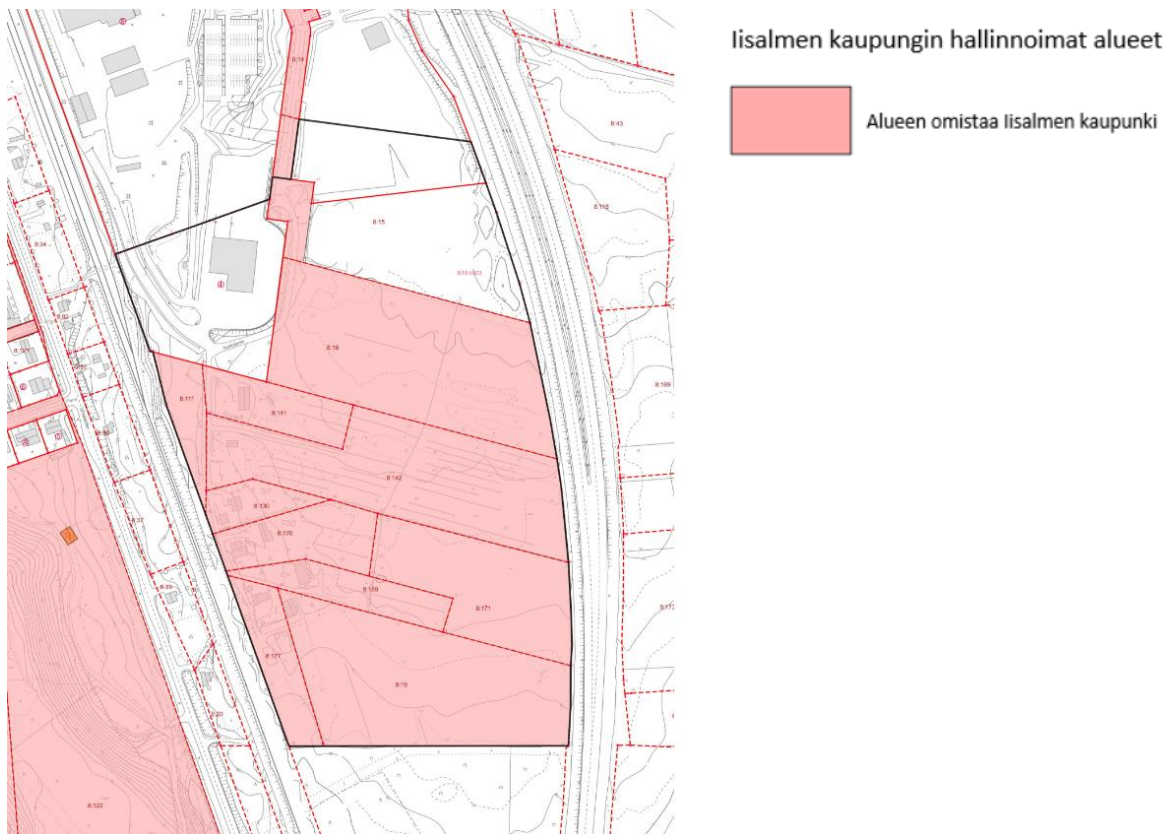
Alueen lähiympäristö on pääosin teollisuusaluetta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kaksi teollisuusyritystä Normet Oy ja Betonimestarit Oy. Lähimmät kunnalliset palvelut kuten peruskoulu sijaitsee junaradan länsipuolella Peltosalmen asuinalueella. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Iisalmella noin 5 kilometrin päässä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita. Alueelta ei ole myöskään tiedossa muinaisjäännöksiä.

2.1.6. Maanomistus

Suunnittelualue on suurelta osin Iisalmen kaupungin omistuksessa.



Kuva 7: Maanomistuskartta (Iisalmen kaupunki).

2.2. Suunnittelutilanne

2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

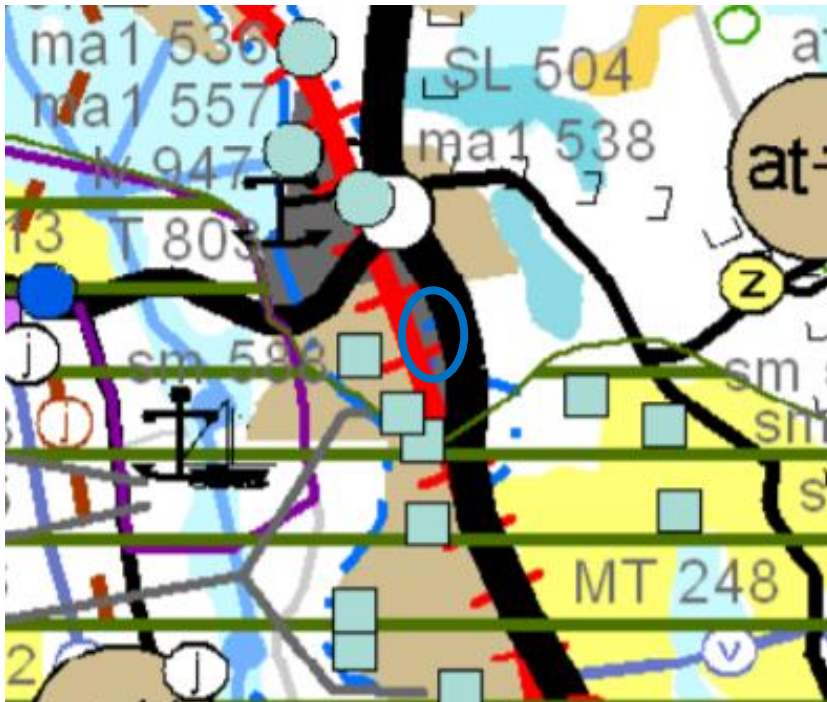
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan

edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- *Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*
- *Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*
- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

2.2.2. Maakuntakaava

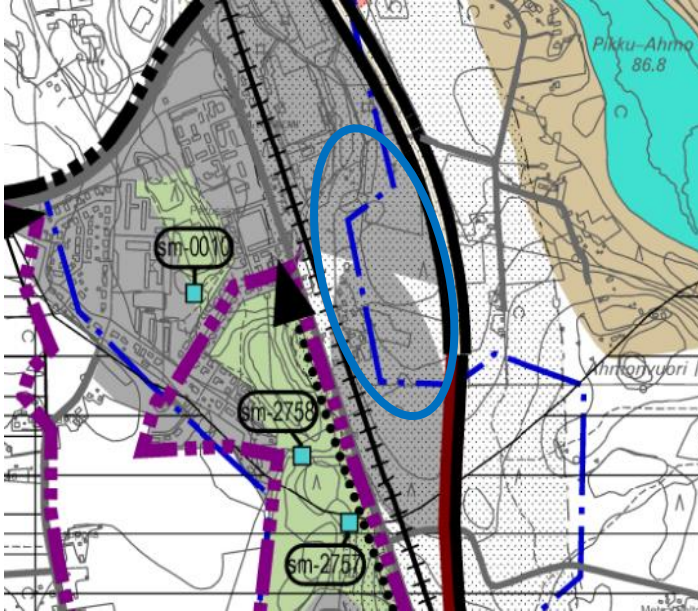
Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 (YM vahv. 7.12.2011, muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018). Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue sijaitsee osittain tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv-1). Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei pohjaveden määrällinen ja laadullinen tila heikkene.



Kuva 8: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta 2030 (YM vahv. 7.12.2011, muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018).

2.2.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirmanseudun strateginen osayleiskaava (Iisalmen kaupunginvaltuusto 12.9.2016) Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena ja se sijaitsee osittain vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.



Kuva 9: Ote Kirmanseudun strategisesta osayleiskaavasta (Iisalmen kaupunginvaltuusto 12.9.2016).

Kaupunginhallitus hyväksyi 29.03.2021 § 89 Iisalmen strategisen yleiskaavaluonnoksen ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville. Yleiskaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.4.–11.6.2021.

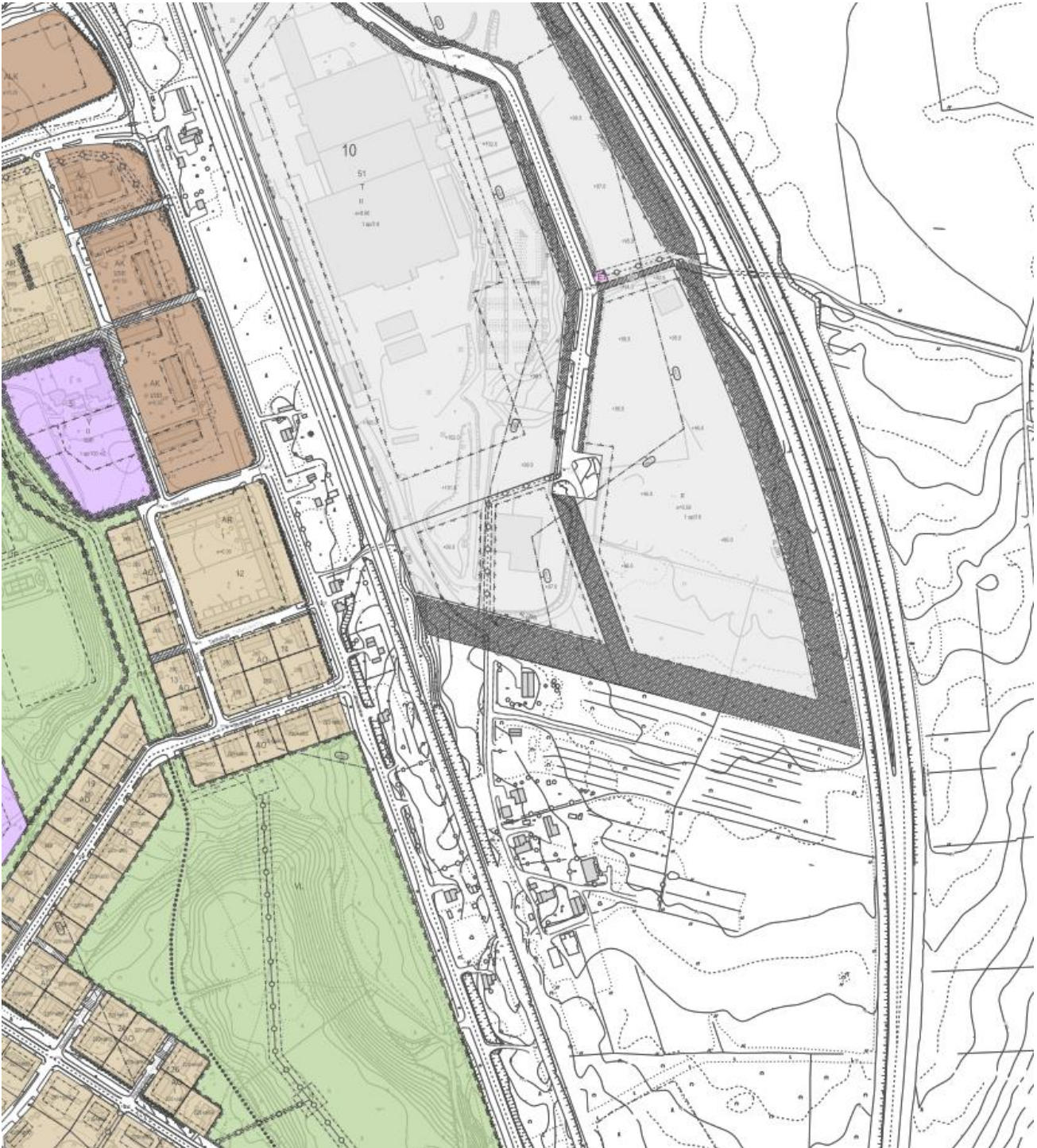
Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu uutena teollisuusalueena ja se sijaitsee osittain pohjavesialueella.



Kuva 10: Ote Iisalmen strategisesta yleiskaavaluonnoksesta (KH 29.3.2021).

2.2.4. Asemakaava

Alueen pohjoisosassa on voimassa Peltosalmen teollisuusalueen laajennus, AK 325 (KV 29.5.2006 § 36), jossa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta tehokkuudella $e=0,5$. Alueelle on osoitettu pohjavesialueen raja (pv-1) sekä johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 11: Ajantasa-asemakaavan suhde suunnittelualueeseen.

2.2.5. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 23.9.2019 § 58.

2.2.6. Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit

Aluetta koskee 5.10.1984 päivätty Itä-Suomen vesioikeuden päätös N:o 14/Ym I/84 suoja-alueen määrittämisestä Kyllikinrannan, Peltosalmen ja käytöstä pois jääneen Lemmenlaakson vedenottamoille. Vesioikeuden päätös on kaavaselostuksen liitteenä.

2.2.8. Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

2.2.9. Pohjakartta

Iisalmen kaupungin teknisen keskuksen kaupunkirakenneyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 20xx.

2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Pohjavesiselvitys, työselostus, Destia Oy, 1.2.2022. (Kooste nykytiedoista)
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Peltosalmi-Ohenmäki, Luonnos 2021.
- Liito-oravakartoitus Iisalmen Peltomäessä ja Peltosalmella keväällä 2020. Saastamoinen, T.
- Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 9.1.2018.
- Peltosalmi-Ohenmäki pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys ja pohjaveden virtausmalli, Geologian tutkimuskeskus, 29.9.2017.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava suunnitteluun on ryhdytty, jotta alueen Peltosalmen teollisuusalueen kehittäminen ja laajentaminen voi jatkua maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavalla ratkaistaan toimintojen sijoittuminen ja liikenteelliset tarpeet ottaen huomioon alueen lähtökohdat sekä ympäristön asettamat reunaehdot.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1. Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat seuraavat tahot:

Asukkaat, maanomistajat	kiinteistöjen omistajat
Naapurit	naapuritonttien kiinteistönomistajat, asukkaat ja yritykset tarpeen mukaan
Viranomaiset	Pohjois-Savon ELY-keskus Pohjois-Savon liitto Väylävirasto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) Kuopion kulttuurihistoriallinen museo Pohjois-Savon pelastuslaitos
Lautakunnat	tekninen lautakunta tekninen jaosto SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta
Sähkö-, vesi- ja puhelinyhtiöt	Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj / Kaukolämpö ja sähköntuotanto Kaisanet Oy, Telia Finland Oyj Iisalmen Vesi, Ylä-Savon Vesi Oy Ahmon vesiosuuskunta
Muut yhtiöt	VR-yhtymä Oy
Järjestöt ja yhdistykset	nuorisoneuvosto ikäihmisten neuvosto vammaisneuvosto Peltosalmen asukasyhdistys yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset) Ylä-Savon nuorkauppakamari, Ylä-Savon Kauppakamari Iisalmen Luonnonystävien Yhdistys ry

3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin etenemisestä tiedotetaan kirjeitse osallisille mahdollisuuksien mukaan (OAS-, luonnos- ja ehdotustilaisuudet). Suunnittelua koskevista yleisötilaisuuksista sekä asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheista tiedotetaan lehdistössä ja Internetin välityksellä. Nähtävilläoloajoista kuulutetaan Internetissä sekä Iisalmen Sanomissa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa järjestetään yleisötilaisuus.

Asemakaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina Iisalmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14 (1. krs) sekä kaupungin Internet-sivuilla www.iisalmi.fi.

3.2.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kaava on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksesta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin Iisalmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 17.12.2021 ja Iisalmen Sanomissa 19.12.2021.

20.12.2021–21.1.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla.

10.1.2022 Ensimmäinen yleisötilaisuus: osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja osallisten kuuleminen.

xx.xx.-xx.xx.20xx Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla.

xx.xx.20xx Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

xx.xx.-xx.xx.20xx Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla.

xx.xx.20xx Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

Yhteistyötä on tehty kiinteästi kaupungin liikenne- ja kunnallistekninen suunnittelun, puistopuolen, rakennusvalvonnan sekä mittausosaston kanssa.

3.4. Asemakaavan tavoitteet

3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tutkia Peltosalmen teollisuusalueen laajentamista etelään Iisalmen kaupungin omistamille kiinteistöille.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 teollisuus- ja varastoalueena osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät teollisuus- ja varastoalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan: *Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisillä alueilla estetään.*

Kaavamuuotosalue sijaitsee osittain Peltosalmi-Ohenmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan pohjavesialueelle ehdotettujen maankäyttömuutosten vaikutukset pohjaveden määrälliseen ja laadulliseen tilaan.

Maakuntakaavassa on annettu pohjavesialuetta koskeva seuraava suunnittelumääräys: *Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei pohjaveden määrällinen ja laadullinen tila heikkene.*

Yleiskaavassa pohjavesialuetta koskee seuraava määräys: *Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muita toimenpiteitä on otettava huomioon mitä asianomaisessa lainsäädännössä tai määräyksissä säädetään. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua vaarantavia toimenpiteitä.*

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuen merkittävänä tavoitteena voidaan pitää pohjaveden laadun ja määrän turvaamista.

3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Alueella sijaitsevilla teollisuusyrityksillä on laajentumistarpeita.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne

4.1.1. Kaavaluonnosvaihe

Alueelle on kaavaluonnosvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdot on laadittu pohjoispuolen teollisuusalueeseen tukeutuen niin, että olemassa olevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) laajennetaan etelään. Rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuudella $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Katua on jatkettu etelään. Kaavassa on osoitettu merkinnällä, kuinka montaa työntekijää kohti on rakennettava yksi autopaikka (3 ap/tt). Molemmissa vaihtoehdoissa alueen läpi menevälle runkovesijohdolle on osoitettu uusi linjaus.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1)

Katu on linjattu alueen länsiosaan, pohjavesialueen rajalle ja pohjavesialueen ulkopuolelle jäävät laajat tonttialueet. Kadun länsipuolelle jää tilaa mahdollisille pohjavesialueelle soveltuvilla toiminnoilla. Kääntöpaikan itäpuolelle pohjavesialueen ulkopuolelle on osoitettu viheralue (VL) lumenläjitystä varten. Kadun länsipuolelle on osoitettu ajoyhteys alueen läpi ja etelän suuntaan.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2)

Katu on linjattu alueen keskelle, jolloin länsi- ja itäpuolelle jää suunnilleen yhtä leveät korttelialueet. Itäinen kortteli jää kokonaan pohjavesialueen ulkopuolelle ja läntinen osittain. Alueen eteläosaan on osoitettu viheralue (VL) sekä ajoyhteys etelän suuntaan. Ajoyhteys toimii rinnakkaisyytenä Tahvolan tasoristeykseen poistuttaessa

4.1.2. Aluevaraukset

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

VL

Lähivirkistysalue

4.1.3. Kaavamerkinnot - ja määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.

Mahdolliset tärinähaitat on huomioitava tonttia uudisrakennettaessa.

Alueella täyttöihin saa käyttää vain puhtaita maita ja vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen alueella (pv-1) vain puhtaita kivennäismaita.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (T) saa rakentaa enintään 12 m korkeita rakennuksia.

Vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle (pv-1) ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä.

Pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää vesilain mukaisen valtion valvontaviranomaisen lausunto.

Pohjavesialuetta koskevat määräykset

Vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (pv-1) on noudatettava alueelle laadittua viimeisintä pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muita toimenpiteitä on otettava huomioon mitä asianomaisessa lainsäädännössä tai määräyksissä säädetään. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella on noudatettava Itä-Suomen vesioikeuden antamaa päätöstä 5.10.1984 N:o 14/Ym I/84, joka koskee suoja-alueen määrittämistä kaupungin pohjavedenottoamille lisälmen kaupungissa.

Vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (pv-1) ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle kemikaaleja kestäväan kaksoisvaippasäiliöön tai kemikaaleja kestäväan vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (pv-1) teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuksen ja mahdollisten lisäkäsittelyiden jälkeen vesitiiviissä putkistoissa tai luiskasuojatuissa avo-ojissa pohjavesialueen ulkopuolelle tai vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin. Hulevesien purkupaikka tulee valita niin, että ei ole riskiä siitä, että likaiset hulevedet johtuisivat takaisin pohjavesialueelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, johtaa alueelle toteutettuun hulevesijärjestelmään.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia puhtaita hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemättömää pintaa kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuodon purkupaikka tulee valita niin, että ei ole riskiä siitä, että likaiset hulevedet johtuisivat pohjavesialueelle. Viivytyksen lisäksi pysäköintialueella muodostuvat likaiset hulevedet on käsiteltävä biosuodatuksella tai ainakin ne tulee johtaa viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.

Tonttien aitaaminen

Varastokäytössä olevat piha-alueet sekä ne tontin kadun puoleiset sivut, joita ei istuteta puurivein eikä käytetä ajoväylänä tai ole muutoin aidattavaksi osoitettu, tulee aidata vähintään 180 cm korkealla ympäristöön soveltuvalla aidalla.

Tonttijako

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos.

4.1.4. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

4.1.5. Mitoitus

Rakennusoikeuden muutokset kortteleittain:

VE 1	Rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennusoikeus muutos (k-m ²)
Kortteli 51 (T)	70 034	38 257
Yhteensä	70 034	38 257

VE 2	Rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennusoikeus muutos (k-m ²)
Korttelit 51 ja 53 (T)	68 875	37 098
Yhteensä	68 875	37 098

4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen**4.2.1. Vaikutusten arviointi**

Vaikutusten arviointia on tehty asiantuntija-arviona. Kaavasta saatava palaute huomioidaan osana vaikutusten arviointia.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Ihmisten elinolot ja ympäristö	Alueelle ei osoiteta asumista. Olemassa olevat asuinrakennukset ovat tyhjillään ja osittain purettuja. Rautatieliikenteen aiheuttama melu- ja värinävaikutus sekä tieliikenteen aiheuttama meluvaikutus tulee huomioida rakennuksia/rakenteita suunniteltaessa. Alueelle ei ole sijoitettu melulle tai värinälle herkkiä toimintoja kuten asumista. Teollisuusaluetta rajaavat rata sekä valtatie, eikä rakentamisella ole vaikutuksia idässä sijaitsevaan haja-asutukseen tai lännessä oleviin asuinalueisiin tai niiden elinympäristöön. Vaihtoehtojen välille ei muodostu merkittäviä eroja vaikutuksissa.	Alueelle ei osoiteta asumista. Olemassa olevat asuinrakennukset ovat tyhjillään ja osittain purettuja. Rautatieliikenteen aiheuttama melu- ja värinävaikutus sekä tieliikenteen aiheuttama meluvaikutus tulee huomioida rakennuksia/rakenteita suunniteltaessa. Alueelle ei ole sijoitettu melulle tai värinälle herkkiä toimintoja kuten asumista. Teollisuusaluetta rajaavat rata sekä valtatie, eikä rakentamisella ole vaikutuksia idässä sijaitsevaan haja-asutukseen tai lännessä oleviin asuinalueisiin tai niiden elinympäristöön. Vaihtoehtojen välille ei muodostu merkittäviä eroja vaikutuksissa.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Maaperän kestävyys, kantavuus sekä rakennusten, katujen ja kunnallistekniikan perustamistavat tulisi selvittää. Alueen rakentamisedellytyksistä varmistuttaisiin parhaiten savikerroksen paksuuden ja laajuuden sekä mahdollisen orsivesikerroksen määrittämisellä tutkimuksin. Tutkimuksista tulisi laatia suunnitelma, joka hyväksytetään ELY-keskuksessa ennen toimenpiteiden suorittamista. Mahdollisten alueelle tuotavien lisämaiden tulee olla puhtaita ja puhtaus tulee varmistaa tutkimuksin. Pohjavesialueella täytöt on suositeltavaa tehdä puhtailla niukkaravinteisilla kivennäismailla.	Maaperän kestävyys, kantavuus sekä rakennusten, katujen ja kunnallistekniikan perustamistavat tulisi selvittää. Alueen rakentamisedellytyksistä varmistuttaisiin parhaiten savikerroksen paksuuden ja laajuuden sekä mahdollisen orsivesikerroksen määrittämisellä tutkimuksin. Tutkimuksista tulisi laatia suunnitelma, joka hyväksytetään ELY-keskuksessa ennen toimenpiteiden suorittamista. Mahdollisten alueelle tuotavien lisämaiden tulee olla puhtaita ja puhtaus tulee varmistaa tutkimuksin. Pohjavesialueella täytöt on suositeltavaa tehdä puhtailla niukkaravinteisilla kivennäismailla.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Vaihtoehdossa 1 katu on sijoitettu alueen länsiosaan, jolloin suurimmat korttelialueet sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella. Kaavassa on annettu pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Tulevan toiminnan ei tulisi aiheuttaa pohjaveden laadun huonontumista eikä pohjaveden määrän vähenemistä. Noudattamalla kaavassa annettuja määräyksiä pystytään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä. Katu ja lumenkasausspaikaksi osoitettu viheralue sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjavesialueen sisäpuolella puhtaat hulevedet tulisi imeyttää pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden määrän varmistamiseksi. Likaiset hulevedet on johdettava öljynerotuksen ja mahdollisten lisäkäsittelyiden jälkeen vesitiiviissä putkistoissa tai luiskasuojatuissa avo-ojissa pohjavesialueen ulkopuolelle tai vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin. Pohjavesialueen ulkopuolella likaiset hulevedet on käsiteltävä biosuodatuksella tai ne tulee johtaa viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.	Vaihtoehdossa 2 katu sijaitsee korttelialueiden keskellä, jolloin läntiseenkin kortteliin jää pohjavesialueen ulkopuolella olevaa tonttimaata. Kaavassa on annettu pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Tulevan toiminnan ei tulisi aiheuttaa pohjaveden laadun huonontumista eikä pohjaveden määrän vähenemistä. Noudattamalla kaavassa annettuja määräyksiä pystytään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä. Katu ja lumenkasausspaikaksi osoitettu viheralue sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjavesialueen sisäpuolella puhtaat hulevedet tulisi imeyttää pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden määrän varmistamiseksi. Likaiset hulevedet on johdettava öljynerotuksen ja mahdollisten lisäkäsittelyiden jälkeen vesitiiviissä putkistoissa tai luiskasuojatuissa avo-ojissa pohjavesialueen ulkopuolelle tai vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin. Pohjavesialueen ulkopuolella likaiset hulevedet on käsiteltävä biosuodatuksella tai ne tulee johtaa viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.
Luonnonolot	Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Teollisuusalueen laajentuessa rakentamaton pelto- ja metsäalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Vaihtoehtojen välille ei muodostu merkittäviä eroja vaikutuksissa.	Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Teollisuusalueen laajentuessa rakentamaton pelto- ja metsäalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Vaihtoehtojen välille ei muodostu merkittäviä eroja vaikutuksissa.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja tukeutuu olemassa olevaan verkostoon sekä teollisuusalueeseen. Lähialueilla liikenne tulee ennusteiden mukaan kasvamaan. Kaava-alueelta liikenne suuntautuu Ahmolantietä pohjoiseen Maneesitielle lähelle valtatie liittymää. Väyläviraston tavoitteen mukaisen kaksoisraiteen toteutukseen on varauduttu jättämällä rata-alueen levennykselle tilaa kaava-alueen länsipuolelle. Vaihtoehdossa 1 uusi katu on lyhyempi ja päättyy alueen keskiosaan. Kadun päästä jatkuu länteen kohti rataa ja edelleen etelään korttelin läpi ajoyhteys, joka toimii rinnakkaisyhteytenä etelään Tahvolan tasoristeykseen poistuttaessa. Alueella on kaukolämpöverkosto. Vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä.	Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja tukeutuu olemassa olevaan verkostoon sekä teollisuusalueeseen. Lähialueilla liikenne tulee ennusteiden mukaan kasvamaan. Kaava-alueelta liikenne suuntautuu Ahmolantietä pohjoiseen Maneesitielle lähelle valtatie liittymää. Väyläviraston tavoitteen mukaisen kaksoisraiteen toteutukseen on varauduttu jättämällä rata-alueen levennykselle tilaa kaava-alueen länsipuolelle Vaihtoehdossa 2 uusi katu ulottuu alueen eteläosaan asti. Kadun päästä etelän suuntaan lähivirkistysalueen läpi jatkuva ajoyhteys toimii rinnakkaisyhteytenä etelään Tahvolan tasoristeykseen poistuttaessa. Alueella on kaukolämpöverkosto. Vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Tyhjillään olevat asuinrakennukset puretaan ja alue muuttuu kauttaaltaan rakennetuksi teollisuusalueeksi. Maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää istutuksin sekä aitaamalla varastokäytössä olevat piha-alueet ympäristöön soveltuvalla aidalla. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.	Tyhjillään olevat asuinrakennukset puretaan ja alue muuttuu kauttaaltaan rakennetuksi teollisuusalueeksi. Maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää istutuksin sekä aitaamalla varastokäytössä olevat piha-alueet ympäristöön soveltuvalla aidalla. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.
Sosiaaliset vaikutukset	Asemakaavalla ei aiheudu erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.	Asemakaavalla ei aiheudu erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Yhdyskuntata- lous	Kadun rakentamisesta aiheutuu lisälmen kaupungille kustannuksia. Alueen läpi kulkeva runkovesijohto linjataan uudelleen.	Kadun rakentamisesta aiheutuu lisälmen kaupungille kustannuksia. Alueen läpi kulkeva runkovesijohto linjataan uudelleen.
Strategiset tavoitteet	Kaupungin eri toimielinten valmistelussa otetaan käyttöön strategisten tavoitteiden arviointi, joka sisältää yritysvaikutusten arvioinnin 1.1.2018. (kh 18.12.2017 § 356). Kaavalla on yritysvaikutuksia. Asemakaavalla pyritään vastaamaan alueella toimivien yritysten tarpeisiin kehittää aluetta ja laajentua. Vaihtoehdossa 1 rakennusoikeutta muodostuu noin 1 160 k-m ² enemmän kuin vaihtoehdossa 2. Vaihtoehtojen välille ei muodostu merkittävää eroa alueelle muodostuvien uusien työpaikkojen määrään.	Kaupungin eri toimielinten valmistelussa otetaan käyttöön strategisten tavoitteiden arviointi, joka sisältää yritysvaikutusten arvioinnin 1.1.2018. (kh 18.12.2017 § 356). Kaavalla on yritysvaikutuksia. Asemakaavalla pyritään vastaamaan alueella toimivien yritysten tarpeisiin kehittää aluetta ja laajentua. Vaihtoehdossa 2 rakennusoikeutta muodostuu noin 1 160 k-m ² vähemmän kuin vaihtoehdossa 1. Vaihtoehtojen välille ei muodostu merkittävää eroa alueelle muodostuvien uusien työpaikkojen määrään.

4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijoittuu rautatiealueen varteen. Mahdolliset melu- ja värinähaitat on huomioitava uudisrakentamisen yhteydessä. Alueelle ei ole sijoitettu melulle tai värinälle herkkiä toimintoja kuten asumista.

Alue on pohjavesialuetta. Pohjavesialueen ulkopuolelle jää laajat tonttialueet ja alueen länsiosaan tilaa pohjavesialueelle soveltuvilla toiminnoilla. Pohjavesien osalta kaavamääräyksiä on ajantasaistettu, jotta pystytään turvaamaan pohjaveden määrä ja laatu teollisuusalueen laajentuessa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

5.3. Toteutuksen seuranta

lisälmessa xx.xx.xxxx

Sari Niemi
kaavoituspäällikkö