

25.1.2019

AK 369 Terveyskampus

Yhteenveto annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet (kaavaehdotus nähtävillä 10.12.2018 – 11.1.2019).

Lausunnot:

1. Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä 14.12.2018

Ympäristöjohtajan päätösehdotus:

Lausuntonaan ympäristölautakunta toteaa, että kaavamuuoksella ei ole merkittävää vaikutusta viheralueisiin, koska alue on jo ennestään pääosin rakennettua aluetta. Mahdollisuuksien mukaan alueen viihtyisyyttä ja ihmisten hyvinvointia voidaan lisätä uusilla puu- ja perennaistutuksilla erityisesti uudisrakentamisen yhteydessä. Tonttien aitamateriaalien ja aitojen korkeuksien osalta tulisi huomioida, että aidat eivät muodosta näkemäesteitä risteyksiin liikenneturvallisuutta vaarantaen. Kaavaehdotuksen vaikutusta alueen toimintoihin ja yhteensopivuutta Terveyskampushankkeeseen arvioi kuntayhtymän yhtymähallitus mahdollisessa omassa lausunnossaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Kaavassa erillinen aita-määräys rajoittuu kortteliin 130.

2. Savon Voima Oyj, kaukolämpö ja sähköntuotanto 20.12.2018

Savon Voima Oyj:n kaukolämpö ja sähköntuotanto liiketoiminta on tutustunut kaavaehdotukseen. Nähtävillä olevassa aineistossa on pääasiassa tarkoituksena nostaa kaava-alueen rakentamisen tehokkuutta. Savon Voimalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön.

Iivolankadun katualuetta on suunniteltu levennettäväksi. Kyseisen kadun alueella sijaitsee myös kaukolämpöverkosto. Mikäli katua levennetään, toivomme että samassa yhteydessä voidaan saneerata tehokkaasti myös kaukolämpöverkosta. Näin ollen saneeraussuunnitelmista toivotaan mahdollisemman varhaista yhteydenottoa Savon Voiman kaukolämpötiimille. Kaava-alueelle sijoittuvista kaukolämpöputkista on liitteenä kartta. Mikäli putkistojen sijoitus katsotaan tarpeelliseksi merkitä kaava-aineistoon aluevarauksena, toivotaan se lisättävän.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

3. Pohjois-Savon pelastuslaitos 20.12.2018

Pohjois-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa Iisalmen kaupungin Terveyskeskuksen ja sairaalan alueen asemakaavamuutokseen.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

25.1.2019

4. Pohjois-Savon ELY-keskus 11.1.2019

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole erityistä kommentoitavaa nähtävillä olevasta terveyskeskuksen ja sairaalan alueen asemakaavaehdotuksesta. Alla pieni huomio ja palautetta kaava-aineistosta.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Kaavaehdotusta on tarkasteltu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin nähden, mutta selostukseen on jäänyt viittaus vanhentuneisiin tavoitteisiin.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueen kulttuuriympäristöarvot liittyvät lähinnä sairaalan vanhaan osaan ja Pohjolankadun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kulttuuriympäristöarvojen säilymistä ohjataan kaavan yleismääräyksillä. Kaavaehdotuksen voi katsoa turvaavan riittävässä määrin alueen kulttuuriympäristöarvot.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Viittaus päivitetään kaavaselostukseen.

5. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo 11.1.2019

Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta on pyydetty lausuntoa Iisalmen terveyskeskuksen ja sairaalan alueen asemakaavaehdotuksesta. Museo on lausunut kaavan luonnoksesta 26.1.2018.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen. Museo on maininnut lausunnossaan:

”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.”

Kaava-aineistoa on täydennetty rakentamista ohjaavalla maininnalla korttelissa 37: pääasiainen julkisivumateriaali ja kattomuoto.

Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla ei ole muuta huomioitavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Kaavoittaja on täydentänyt kaavaselostusta alueen rakennuskannan ja rakentumisen osalta luonnosvaiheen lausunnon perusteella sekä täydentänyt kaavakartan määräystä. Rivitalo on purettu.

6. Savon Voima Verkko Oy 14.1.2019

Korttelissa 36 oleva et-merkinnällä oleva aluevaraus tulee säilyttää. Korttelia 37 koskevat määräykset kohtaan pyydämme lisäämään seuraavan merkinnän muuntamotiloista: Sähkönjakelua palveleva talomuuntamo tulee sijoittaa kortteliin 37 rakennettaviin kiinteistöihin. Muuntamotilan on sijoitettava ensimmäisessä kerroksessa ja tilan ovien on avauduttava suoraan ulos. Muuntamotilan tulee olla vähintään (4,5x5,0) m (n.23 m²) ja vapaan korkeuden vähintään 2,6 m. Muuntamotila on rakennettava Savon Voima Verkko Oy:n rakentamisohjeen mukaisesti.

25.1.2019

Vastine: Kaavakartalle ei ole kaavoittajan näkökulmasta perusteltua lisätä talomuuntamon muuntamotilan suunnitteluun liittyviä yksityiskohtaisia määräyksiä tai velvoitteita noudattaen yrityksen määrittelemiä rakentamisohteja. Kyseinen asia tulee huomioitavaksi rakennuslupavaiheessa. Korttelin 36 et-varaus säilytetään.

7. SOTE Kuntayhtymän yhtymähallitus 22.1.2019

Valmistelijan päätösehdotus:

Valmistelija esittää, että yhtymähallitus:

- 1.) merkitsee tiedoksi kaavaehdotuksen
- 2.) hyväksyy, että kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin myös sote-palvelujen asiakkaiden pysäköintitarpeet alueella
- 3.) merkitsee tiedoksi, että kaavaehdotus palvelee alueen sote-palveluja ja alueen asukkaita sekä turvaa palvelujen säilymistä ja kehittämistä Ylä-Savon alueella

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 esityksen mukaisesti.

Päätös:

Merkitään pöytäkirjaan, että Tarja Pirkkalainen jääväsi itsensä asian käsittelystä ja poistui kokouksesta klo 13.24 - 13.29 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

8. Tekninen jaosto 24.1.2019

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Tekninen jaostolla ei ole huomautettavaa terveyskeskuksen ja sairaalan alueen asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta.

Perustelut:

Kaavahankkeen luonnosvaiheen teknisen jaoston lausunto on huomioitu ehdotusvaiheen suunnittelussa.

Päätös:

Tekninen jaosto hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen sillä lisäyksellä, että Riistakadun liikennettä ei oleellisesti vaikeuteta, koska se on yksi kaupungin kokoojakaduista.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

25.1.2019

Muistutukset:**1. As Oy Iisalmen Louhenkuja 3.1.2019**

Asunto Oy Iisalmen Louhenkujan hallitus ei hyväksy Terveyskeskusalueen kaavaan suunniteltua mahdollisuutta rakentaa kolmikerroksinen parkkitalo Louhenkadun ja Kuutolankadun kulmaukseen. Pyydämme muuttamaan kaavoitusta siten, että se ei mahdollistaisi maanpäälle nykyistä korkeampaa paikoitusmahdollisuutta. Vastustamme parkkitalohanketta seuraavista syistä:

Liikennemäärät lisääntyvät Louhenkatu/Kuutolankatu huomattavasti, josta seuraa pakokaasuhaittojen lisääntyminen sekä turvallisuusriski kasvaa.

Massiivinen parkkitalo tuo tullessaan näköalahaittoja asukkaillemme, eikä mahdollinen parkkitalo ainakaan parantaisi alueen viihtyisyyttä.

Parkkihalliin on suunniteltu ajo Louhenkadun puolelta, jolloin suojaava puusto häviää Louhenkadun varrelta.

Parkkitalo tulee aiheuttamaan Asunto Oy Iisalmen Louhenkujan asuntojen arvon tippumisen edellä mainituista syistä, jota emme voi hyväksyä.

Jos Iisalmeen suunnitellaan parkkitalon tai maanalaisen paikoitusalueen rakentamista, niin niiden paikka on mielestämme lähempänä kaupungin toria.

Vastine: Kaavaan on tehty muutos, jossa rakenteellinen pysäköinti madalletaan kolmesta kahteen kerrokseen. Lisäksi on lisätty määräys, jossa mahdollisen rakenteellisen pysäköintiratkaisun liittymä tulee sijoittaa Kuutolankadulle. Näin ollen liikenne ei lisäänty Louhenkadulla. Kuutolankadulla liikennemääränkasvun on arvioitu olevan enimmillään 10 % Kuutolankadun nykyisestä liikennemäärästä. Arvio perustuu siihen, että pysäköintialueen käyttö olisi pääasiallisesti työntekijöille, kuten nytkin (töihin tulo ja poistuminen, 60 autoa, yhteensä 120 liikennesuoritetta lisää vuorokaudessa) ja nykyinen liikennemäärä yhteensä tällä osuudella noin 1200-1400 ajoneuvoa/vrk. Arvio liikennemäärästä perustuu Iisalmen ydinkeskustan liikennesuunnitelman aineistoihin.

Pysäköintipaikkamäärä voisi kaavan mahdollistamana käytettävissä olevan alueen koko huomioiden suuruusluokaltaan tuplaantua nykytilanteeseen verrattuna. Kansiratkaisuna tämä tarkoittaisi noin 60 autopaikan lisäystä LPA-alueelle. Määrän lisääntyminen ei kaavoittajan arvioin mukaan ole kohtuuton alueen sijaintiin ja nykyiseen käyttötarkoitukseen (LPA) nähden. Louhenkatu on tällä osin päättävä katuosuus ja palvelee käytännössä terveyskeskuksen pysäköinti- ja huoltoliikennettä. Katuosuudella ei ole esimerkiksi läpiajoa, jota suurimalla osalla muista katualueista on. Näin ollen mahdollisen rakenteellisen pysäköinnin sijoittamista alueelle ei kaavoittajan näkökulmasta voi pitää kohtuuttomana naapuruston kannalta. Alueella on olemassa olevat jalkakäytävät ja liikennemäärän mahdollinen lisäys on maltillinen, minkä vuoksi erityistä turvallisuusriskiä ei muodostu esim. verrattuna viereisen huoltoaseman aiheuttamiin liikennesuoritteisiin. Pakokaasuhaittaa on kaupunkimaisessa asuinympäristössä aina olemassa, mikäli alueella on sallittu ajoneuvoliikenne.

Rakenteellisen pysäköintilaitoksen kerroslukua on rajoitettu kahteen, jolloin kyseessä on maantasokerros ja yksi maanpäällinen pysäköintitaso. Myös maanalainen pysäköinti on sallittu. Näin ollen mahdollisen pysäköintilaitoksen korkeus jää toteutuneeseen ympäristöön verrattuna

25.1.2019

kohtuullisen matalaksi. Kaavalla on myös ohjattu pysäköintilaitosten reuna/seinärakenteita haittojen estämiseksi. Puurivi Louhenkadun varresta jouduttaisiin poistamaan, mikäli rakenteellinen pysäköintiratkaisu toteutettaisiin LPA-alueen laajuudessa. Toisaalta voimassa olleessa asemakaavassa ollut määräys ”autojen pysäköimispaikat on rajattava puurivein tai istutuksiin” on myös mahdollistanut puurivin korvaamisen esimerkiksi pensasistutuksiin. Näkymät asuinkerrostalosta itään on tällä hetkellä pysäköintialueelle ja huoltoaseman takapihalle.

Kaavoittajan näkökulmasta korttelin 38 LPA-alue on hyvin saavutettavissa oleva (mm. Pohjolankadulta) ja kaupunkikuvallisesti soveltuva paikka rakenteelliselle pysäköinnille, joka toteuttaa kaavan tavoitetta Terveyskampusalueen pysäköintitarpeen ratkaisemisesta.

2. Asunto Oy Iisalmen Louhenlinna 10.1.2019

Vaadimme muuttamaan asemakaavaa siten, että se ei mahdollista rakentamaan III-kerroksista pysäköintitaloa kortteliin 38 Louhenkadun ja Kuutolankadun kulmaukseen. Pysäköinti sallittaisiin vain maantasolla kuten nytkin.

Perustelut:

- liikenteen lisääntyminen, josta aiheutuu melu- ja pakokaasuhaittojen lisäksi liikenneturvallisuusriskin kasvaminen
- massiivinen pysäköintitalo peittää talon asukkaiden näkymiä huoneistoista sekä rikkoo viihtyisän asumismiljöön
- osakehuoneistojen arvon aleneminen

Vastine: Kaavaan on tehty muutos, jossa rakenteellinen pysäköinti madalletaan kolmesta kahteen kerrokseen. Lisäksi on lisätty määräys, jossa mahdollisen rakenteellisen pysäköintiratkaisun liittymä tulee sijoittaa Kuutolankadulle. Kuutolankadulla liikennemäärän kasvun on arvioitu olevan enimmillään 10 % Kuutolankadun nykyisestä liikennemäärästä. Arvio perustuu siihen, että pysäköintialueen käyttö olisi pääasiallisesti työntekijöille, kuten nytkin (töihin tulo ja poistuminen, 60 autoa, yhteensä 120 liikennesuoritetta lisää vuorokaudessa) ja nykyinen liikennemäärä yhteensä tällä osuudella noin 1200-1400 ajoneuvoa /vrk. Arvio liikennemäärästä perustuu Iisalmen ydinkeskustan liikennesuunnitelman aineistoihin.

Pysäköintipaikkamäärä voisi kaavan mahdollistamana käytettävissä olevan alueen koko huomioiden suuruusluokaltaan tuplaantua nykytilanteeseen verrattuna. Kansiratkaisuna tämä tarkoittaisi noin 60 autopaikan lisäystä LPA-alueelle. Määrän lisääntyminen ei kaavoittajan arvioin mukaan ole kohtuuton alueen sijaintiin ja nykyiseen käyttötarkoitukseen (LPA) nähden. Rakenteellisen pysäköinnin mukanaan tuomaa liikennemäärän lisääntymistä vaikutuksineen ei voida pitää erityisenä turvallisuusriskinä tai kohtuuttomana naapuruston kannalta. Alueella on olemassa olevat jalkakäytävät ja liikennemäärän mahdollinen lisäys on maltillinen esim. verrattuna viereisen huoltoaseman aiheuttamiin liikennesuoritteisiin. Pakokaasuhaittaa on kaupunkimaisessa asuinympäristössä aina olemassa, mikäli alueella on sallittu ajoneuvoliikenne.

Rakenteellisen pysäköintilaitoksen kerroslukua on rajoitettu kahteen, jolloin kyseessä on maantasokerros ja yksi maanpäällinen pysäköintitaso. Myös maanalainen pysäköinti on sallittu. Näin ollen mahdollisen pysäköintilaitoksen korkeus jää toteutuneeseen ympäristöön verrattuna

25.1.2019

kohtuullisen matalaksi. Kaavalla on myös ohjattu pysäköintilaitosten reuna/seinärakenteita haittojen estämiseksi. Kyseisen taloyhtiön maantasokerroksessa ei ole asuntoja pohjoisen suuntaan. Näin ollen rakenteellinen pysäköinti ei toteutuessaan peittäisi näkymiä huoneistoista merkittävästi.

Kaavoittajan näkökulmasta korttelin 38 LPA-alue on hyvin saavutettavissa oleva (mm. Pohjolankadulta) ja kaupunkikuvallisesti soveltuva paikka rakenteelliselle pysäköinnille, joka toteuttaa kaavan tavoitetta Terveyskampusalueen pysäköintitarpeen ratkaisemisesta.

3. Lähinaapurit (8 allekirjoittanutta) 10.1.2019

Me allekirjoittaneet pyydämme ottamaan huomioon suunnittelussa seuraavat asiat:

1. Suunniteltu pysäköintialue / rakenteellinen pysäköinti Salmenkadun varteen

Pysäköintialue / rakenteellinen pysäköinti tulee väistämättä huomattavasti heikentämään asuinkiinteistöjemme asumisviihtyvyyttä (lisääntyvä liikenteen määrä, ympärivuorokautinen meluhaitta sekä pakokaasupäästöt). Pysäköintialue / rakenteellinen pysäköinti alentaa tonttiemme arvoa. On syytä harkita rakenteellisen pysäköintilaitoksen sijaintipaikaksi korttelia 38. Se on jo nykyään autopaikkojen korttelialue ja sijaitsee terveyskeskuksen välittömässä läheisyydessä.

Mikäli suunnitteilla oleva pysäköintialue / rakenteellinen pysäköinti toteutuu, toivomme, että pysäköintiin varataan enintään 90 autopaikkaa.

Riistakadun puoleiseen päähän on suunniteltu pysäköintitasoa. Myös Riistakadun puoleisessa päässä on oltava rakenteellinen pysäköinti, mutta vain yhdessä maanpäällisessä kerroksessa. Rakenteelliseen pysäköintitilaan on järjestettävissä ilmastointi pakokaasujen poistoa varten. Ilmastointi on välttämätön.

Rakenteellisen pysäköinnin rakennuksen rajan pituuden on oltava sama kuin nykyisen rakennuksen rajan pituus Salmenkadusta. Lisäksi koko Salmenkadun osalle on istutettava nykyisen kaltainen puustorivi, jonka jälkeen jalkakäytävä asetuu nimenomaan sairaalan puoleiselle Salmenkadun osalle, kuten nykyäänkin.

2. Meijerikatu 1 kiinteistön nykyisen rakennuksen kohdalle mahdollisesti rakennettava uudisrakennus

Toivomme, että nykyinen kiinteistö säilyy. Kaupunki on remontoinut kiinteistöä huomattavan suurella rahamäärällä. Väistötiloja tullaan tarvitsemaan tulevaisuudessakin.

Mikäli ko. kiinteistö kuitenkin korvataan uudella rakennuksella, rakennuksen kerrosluku Riistakadun omakotialuetta vastapäätä saa olla enintään kaksi kerrosta asumisviihtyvyytemme säilyttämiseksi.

LISÄKSI Tiedustelemme, onko SOTE-uudistuksen mahdollisesti aiheuttamat käyttötarkoituksen muutokset otettu riittävästi huomioon asemakaavan muutossuunnittelussa?

25.1.2019

Vastine: Rakenteellisen pysäköinnin osalta kaavaan on tehty muutos, jossa rakenteellinen pysäköinti madalletaan kolmesta kahteen kerrokseen. Tällä tarkoitetaan maantasokerrosta ja yhtä rakenteellista pysäköintitasoa. Rakenteelliselle pysäköinnille varattu rakennusala on pidempi kuin nykyinen rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle olisi mahdollista rakentaa Salmenkadun varteen neljäkerroksinen rakennus, jonka pituus voisi olla 98 metriä. Tämä tarkoittaa käytännössä lähes koko Salmenkadun mittaista julkisivua, jonka korkeus olisi huomattavasti korkeampi kuin muutoksella esitetyn rakenteellisen pysäköinnin korkeus. Näin ollen kaavamuutoksella madalletaan rakentamisen korkeutta pääosalla Salmenkadun vartta voimassa olleen asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen verrattuna.

Kaavalla mahdollistetaan rakenteellisen pysäköinnin sijoittamista useisiin eri kohtiin, myös kortteliin 38. Pysäköintipaikkamäärää ei ole kaavan tavoitteisiin nähden tarkoituksenmukaista rajata. Suuri osa nykyisistä pysäköintipaikoista poistuu mahdollisen uudisrakentamisen vuoksi: korvaaville pysäköintipaikoille on osoitettava aluevarauksia kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Salmenkadun varren jalkakäytävä säilyy entisellään (katualueeseen ei ole osoitettu muutoksia) ja jalkakäytävän eteläpuolella tontilla on 5 m leveä istutettava alueen osa, johon mahtuu puurivi.

Korttelin 103 (Meijerikatu 1) osalta uudisrakentamisen kerrosluku on ½ II, eli kellarikerros sekä kaksi kerrosta. Näin ollen muistutus on tältä osin huomioitu.

Lausuntoja pyydettiin myös Ilvola-säätiöltä, Iisalmen Vesi –liikelaitokselta ja Nuorisoneuvostolta. Lausuntoja ei ole saatu 25.1.2019 mennessä.