



Muistio

AK 382 Peltosalmen teollisuusalue

Kaavaluonnoksen esittely- ja kuulemistilaisuus

Aika: 15.3.2022 kello 17.00-17.35

Paikka: Kaupungintalon kahvio

Läsnä: Osallistujat (erillinen lista, ei julkaista internetissä)

1. Tilaisuuden avaus ja kaavan esittely

Iisalmen kaavoituspäällikkö Sari Niemi avasi tilaisuuden.

Maarit Suomenkorpi Tengbom Oy:stä esitteli kaavoituksen lähtökohtia sekä nähtävillä olevat kaavaluonnokset.

Suunnittelualue sijaitsee Peltosalmen teollisuusalueen eteläpuolella, Savonradan sekä Valtatien 5 välissä. Alueella sijainneet omakotitalot ovat tällä hetkellä tyhjiään tai jo purettu. Kaavan tavoitteena on Peltosalmen teollisuusalueen kehittäminen ja laajentaminen maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti huomioiden ympäristön asettamat reunaehdot. Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Osin alue sijaitsee vedenhankintaan soveltuva pohjavesialueella (pv-1). Iisalmen Kirmanseudun strategisessa osayleiskaavassa (KV 12.9.2016) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja osittain pohjavesialuetta. Iisalmen strategisen yleiskaavan luonnoksessa alue on teollisuusaluetta ja osittain pohjavesialuetta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa olevan Peltosalmen teollisuusalueen asemakaava AK 325. Eteläosa on asemakaavoittamatonta.

Vaikutusten arviointi perustuu alueelle laadittuihin selvityksiin. Alueelle vuonna 2020

laaditussa liito-oravakartoituksessa ei havaittu liito-oravia. Alueella ei sijaitse kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita, eikä ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Alueelle on laadittu pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Peltosalmi-Ohenmäki sekä Peltosalmi-Ohenmäki pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys ja pohjaveden virtausmalli (GTK). Aluetta koskee 5.10.1984 päivätty Itä-Suomen vesioikeuden päätös N:o 14/Ym I/84 suoja-alueen määrittämisestä vedenottamoille. Peltosalmi-Ohenmäen pohjavesialue (0814002) kuuluu alueluokkaan 1E, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Mahdollisen orsivesikerroksen laajuutta tai harjun lievealueella olevan savikerroksen paksuutta ja laajuutta ei tunneta tarkasti. Alueen maaperän geoteknisten ominaisuuksien ja pohjavesien vaikutus rakentamiseen selvitetään tarkemmilla tutkimuksilla ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Tie- ja raideliikenteen osalta on olemassa ympäristömeluselvitys (WSP Finland Oy, 9.1.2018). Savonrataa kehitetään kaksiraiteisena.

Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 7.-23.3.2022, jona aikana luonnoksista voi jättää mielipiteen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Palautteeseen annetaan vastineet ja laaditaan ehdotus, joka asetetaan nähtäville syksyllä. Ehdotusvaiheen palautteen pohjalta kaava valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2022. Lainvoiman kaava saanee tammikuussa 2023.

Alueelle on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joissa molemmissa tonttitehokkuus on $e=0.5$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Vaihtoehdossa 1 katu on linjattu alueen länsiosaan, lähelle pohjavesialuetta, jolloin itään pohjavesialueen ulkopuolelle muodostuu laaja korttelialue mahdollistaen suuret tontit ja rakennukset. Kadun päässä on viheralue lumenlajitystä varten. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan Tahvolan tasoristeyksen poistuessa on varauduttu korvaavan ajoyhteyden osoittamiseen asemakaava-alueen läpi (ajo) alueen länsireunaa pitkin.

Vaihtoehdossa 2 katu on osoitettu alueen keskiosaan, jolloin sen molemmin puolin muodostuvat tasalevyiset korttelialueet. Myös läntinen korttelialue on osittain pohjavesialueen ulkopuolella. Vaihtoehto mahdollistaa useampien pienempien tonttien muodostamisen. Kadun päässä on niin ikään viheralue lumenlajitykselle sekä ajoyhteys etelään.

Kaavaluonnoksissa on pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi annettu

määräyksiä pohjavesien suojelusta ja hulevesien käsittelystä. Määräykset ja kaavaratkaisut tarkentuvat selvitysten valmistuttua ja saatavan palautteen pohjalta.

2. Esitetyt kommentit, kysymykset ja vastaukset (vastaaja Maarit Suomenkorpi / Sari Niemi)

- Kuullaanko kaavaluonnoksista viranomaisia? Esim. SOTE ympäristölautakuntaa?
 - Kyllä. Kaavaluonnoksista on pyydetty lausunnot useilta eri tahoilta.
- Miten maakuntakaavaluonnos 2040 on otettu huomioon? Viitoskäytävä?
 - Teollisuus ei ollut erityisenä teemana maakuntakaavan 2. vaiheessa. Kaavakartoissa Peltosalmen teollisuusalue on osoitettu harmaalla värillä eli teollisuusalueena. Savonradan kaksiraiteisuuden tilavaraus on huomioitu kaavaluonnoksiin Väylävirastolta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saapuneen lausunnon perusteella.
- Onko Savon Voimalla tarpeita alueella? Saako puistomuuntamoita sijoittaa pohjavesialueelle?
 - Savon Voimalta saapui jo lausunto kaavaluonnoksiin. Heillä ei ollut huomautettavaa.
- Mikä on rakentamisen etäisyys viitostiestä?
 - Rakennusalan raja kaavaluonnoksissa noudattaa voimassa olevan kaavan mukaista etäisyyttä (yli 40 m lähimmän ajoradan keskilinjasta).
- Laskeeko maanpinta voimakkaasti etelään kaava-alueella? Normet mainitsi viimeksi korkeuserojen aiheuttamista hankaluuksista varastorakennuksen osalta.
 - Maanpinta kaava-alueella viettää pohjoiseen. Pintavedet valuvat pois päin pohjavesialueelta. Kaava-alueen ulkopuolella, Normetin tontilla, korkeuserot ovat toiseen suuntaan.
- Onko alueella kaukolämpö?
 - Kyllä on.
- Onko maalämpö mahdollinen?
 - Maalämpö vaatii pohjavesialueella vesilain mukaisen luvan, joka voi olla vaikea saada. Pohjavesialueen ulkopuolelle maalämpö lienee

mahdollista.

- Vaatiiko alueelle rakentaminen massiivista maa-ainesten vaihtoa?
 - Savikerroksen paksuus ei ole tiedossa. Kesällä tehdään selvitykset.

- Rakennusoikeuden määrä?
 - VE 1:ssä noin 70 000 k-m², VE 2:ssa noin 69 000 k-m² johtuen pidemmästä katualueesta.

Muistion kirjasi kaavan esittelyn osalta Maarit Suomenkorpi, Tengbom Oy ja kysymysten/vastausten osalta, Heli Kärki, Iisalmen kaupunki

Liitteet Osallistujaluettelo