



AK 140 382 Peltosalmen teollisuusalue

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

EHDOTUS

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 kortteli 51 sekä katu- ja erityisaluetta.



Kaavan laatija

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

Hannele Kelavuori, asemakaava-arkkitehti

puh. 040 830 2783

hannele.kelavuori@iisalmi.fi

Sari Niemi, kaavoituspäällikkö

puh. 040 830 4366

sari.niemi@iisalmi.fi

Jyrki Könttä, kaupungininsinööri

puh. 040 588 9022

jyrki.kontta@iisalmi.fi

Heli Kärki, kaavavalmistelijä

puh. 040 355 1886

heli.karki@iisalmi.fi

Tengbom Oy

Enni Viljanen, kaavakonsultti

puh. 040 563 4414

enni.viljanen@tengbom.fi

Kaavan vireille tulo:

17.12.2021

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

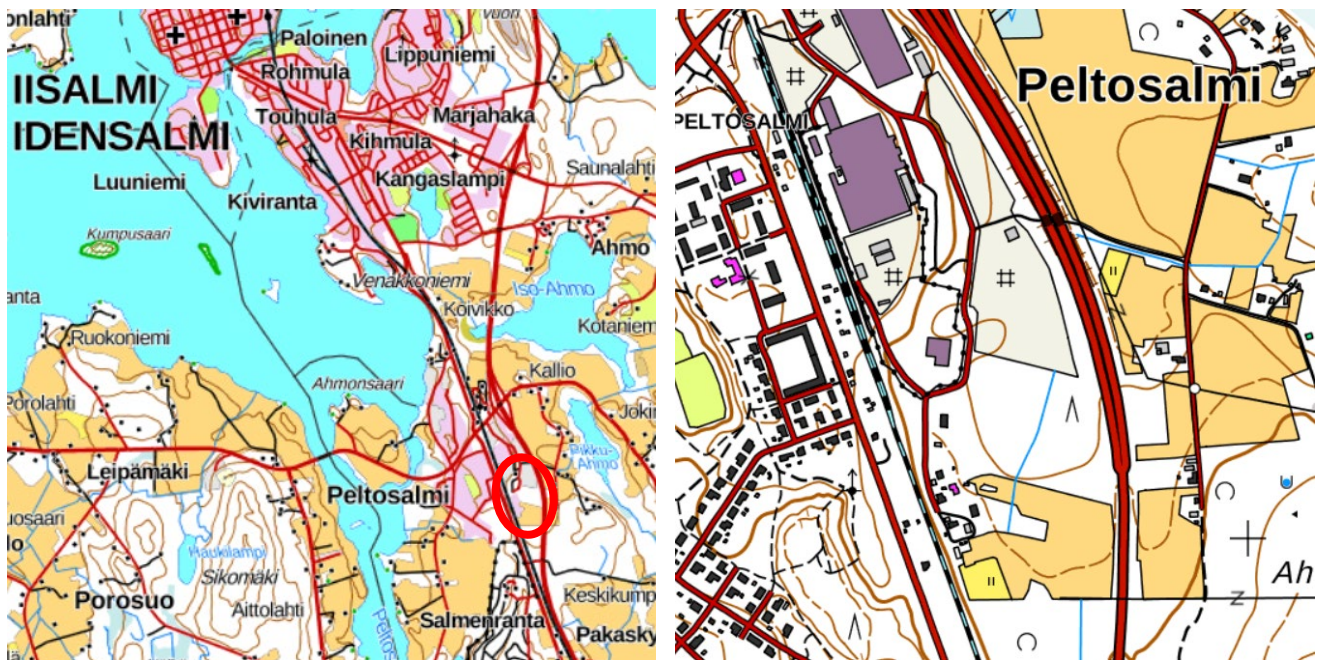


TENGBOM OY

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 § 33
Kaavaluonnos nähtävillä	7.3.–25.3.2022
Tekninen lautakunta	23.11.2022 § 177
Kaupunginhallitus	28.11.2022 § 283
Kaavaehdotus nähtävillä	xx.xx.–xx.xx.20xx
Tekninen lautakunta	xx.xx.20xx § xx

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Kaupunginvaltuusto	xx.xx.20xx § xx

Kaavanlaadinnasta ovat Tengbom Oy:ssä vastanneet luonnosvaiheessa maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi ja ehdotusvaiheesta eteenpäin arkkitehti YKS 645 Enni Wiljanen.

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	2
1.1. Asemakaavan muutosalue	2
1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	2
1.3. Kaavaprosessin vaiheet	3
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	9
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. Kaavaehdotusvaihe	20
4.1.3. Aluevaraukset	20
4.1.4. Kaavamerkinnot - ja määräykset	20
4.1.5. Nimistö	22
4.1.6. Mitoitus	22
4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen	22
4.2.1. Vaikutusten arviointi	22
4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5. Asemakaavan toteutus	25
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	26
5.3. Toteutuksen seuranta	26

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Yleisötilaisuuksien muistiot
4. Yhteenvedot lausunnoista ja vastineet
5. Itä-Suomen vesioikeuden päätös vedenottamoiden suoja-alueista (5.10.1984, N:o 14/Ym I/84)
6. Selvitykset ja suunnitelmat
 - a. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Destia Oy 2022
 - b. Peltosalmen virtausmallinnus, Geologian tutkimuskeskus 2022
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 tyhjiin olevia ja väistäviä 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 ja koilliseen. Maaperä suunnittelualueella on elokuussa 2022

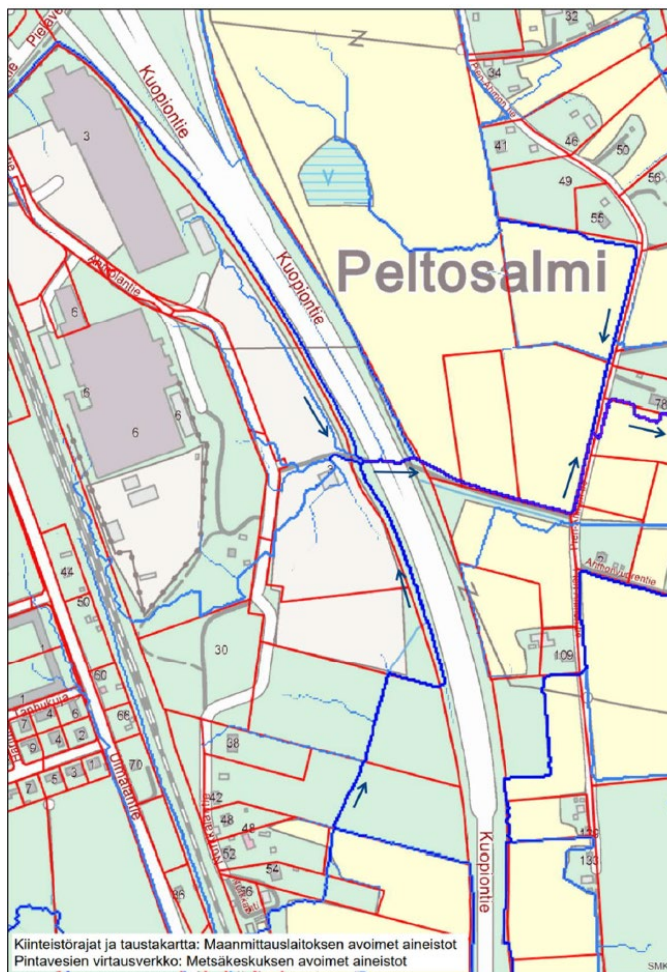
tehtyjen pohjatutkimuksien mukaan pääasiassa savea ja silttiä. Noin 0,9...3,0 m paksun kuivakuorikerroksen alla on lähes kauttaaltaan pehmeä noin 0,5...1,5 m paksu savikerros. Pehmeän savikerroksen alla maa on pääasiassa savista silttiä/silttiä/siltistä hiekkaa ainakin maanäytteiden ottosyvyydelle asti noin 6–7 m maanpinnasta. Pohjavedenpinta on tutkimusalueelle asennetuissa pohjavesiputkissa tasolla +89.76...+89.81 ollen noin 6...8,3 m maanpinnasta.

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.

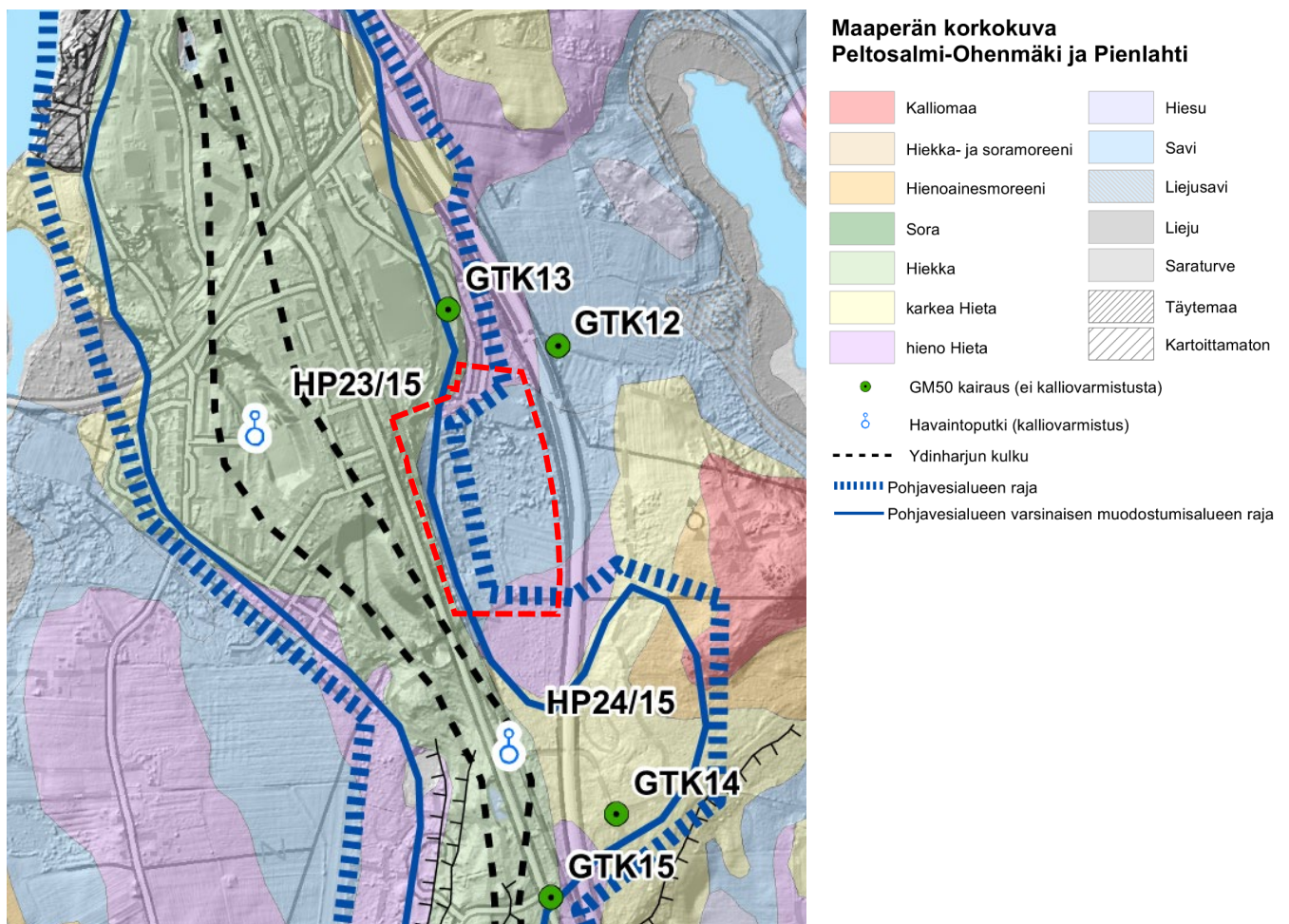


Kuva 3: Pintavesien virtaussuunnat kaavoitettavalta alueelta.

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 vedenottamo: 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 Kyllinkirannan, 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.

lisalmen 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 %.

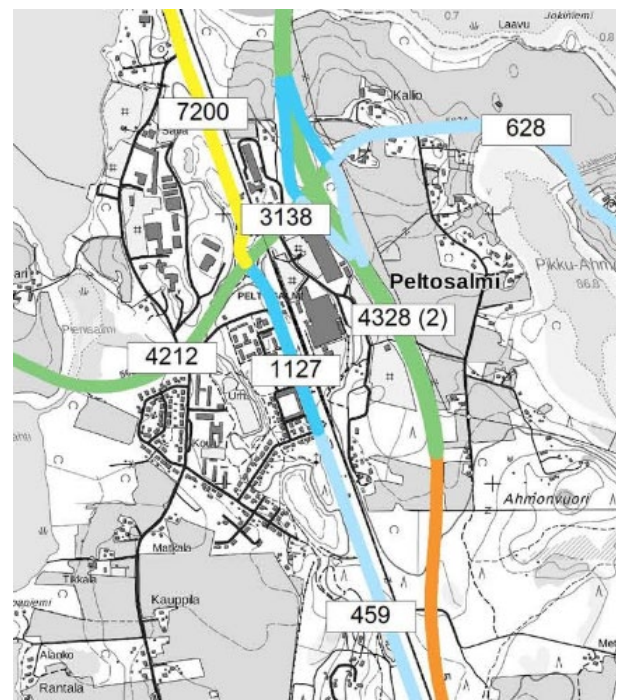
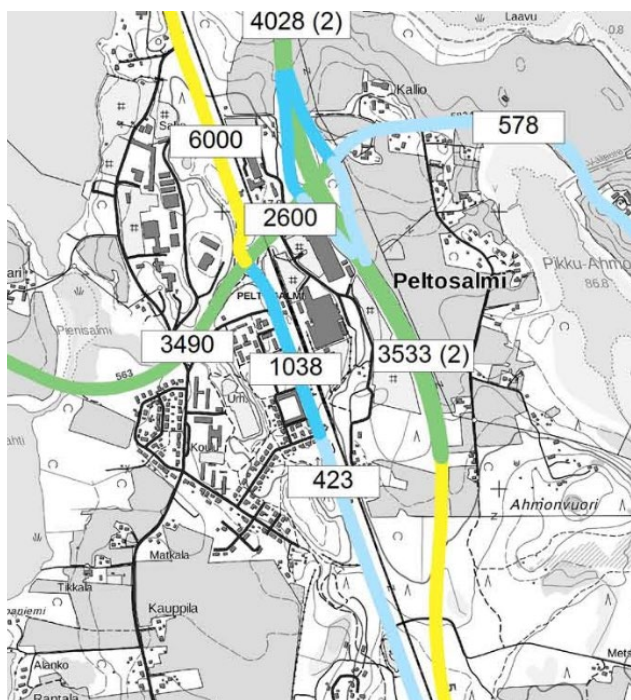
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue koostuu metsä- ja peltoalueista sekä rakennetusta ympäristöstä. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vuonna 2020 valmistunut teollisuushalli. Nurkkalantien varressa sijaitsee viisi tyhjillään 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 2017 (vas.) ja ennustetilanteessa vuonna 2035 (oik.). Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 2018.

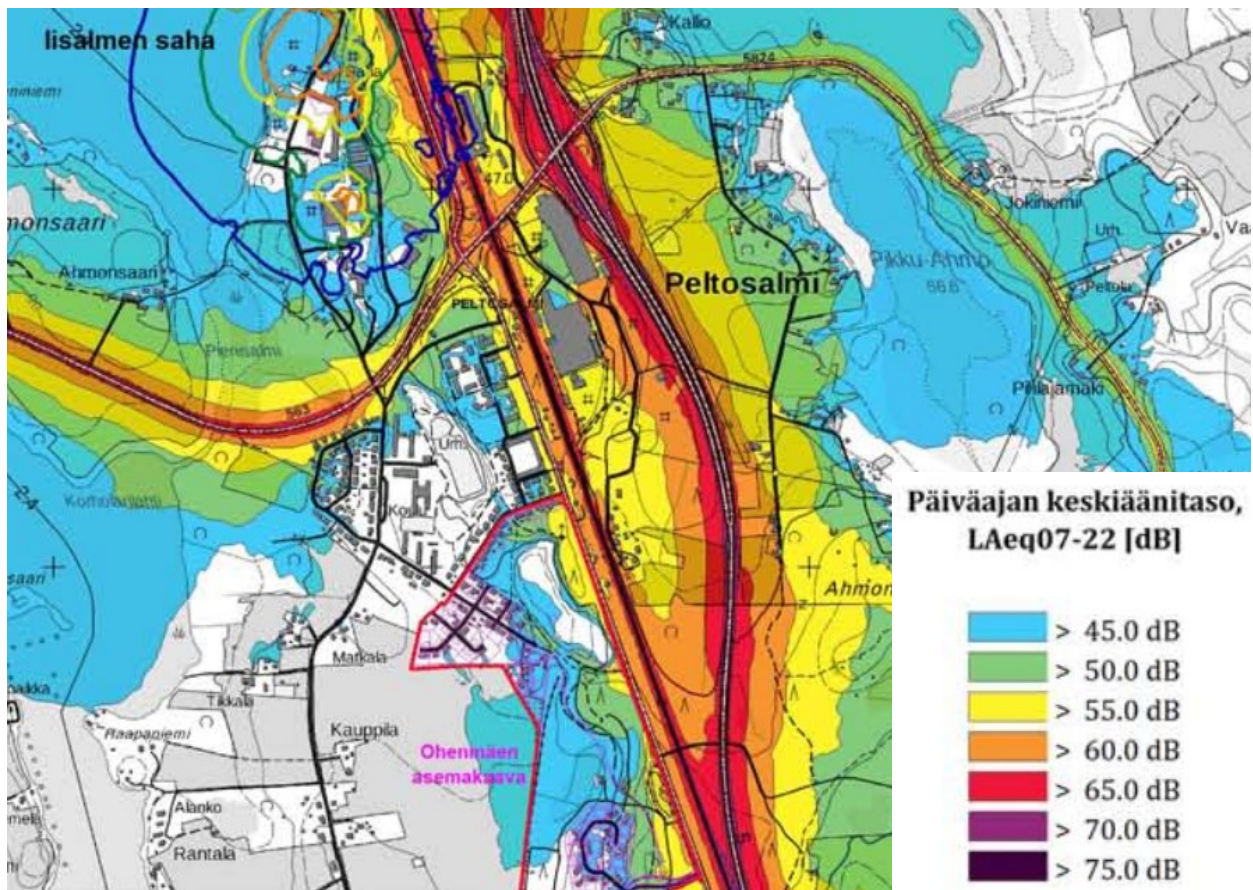
Tekninen huolto

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 Parma Oy (ent. Betonimestarit Oy). Lähimmät kunnalliset palvelut

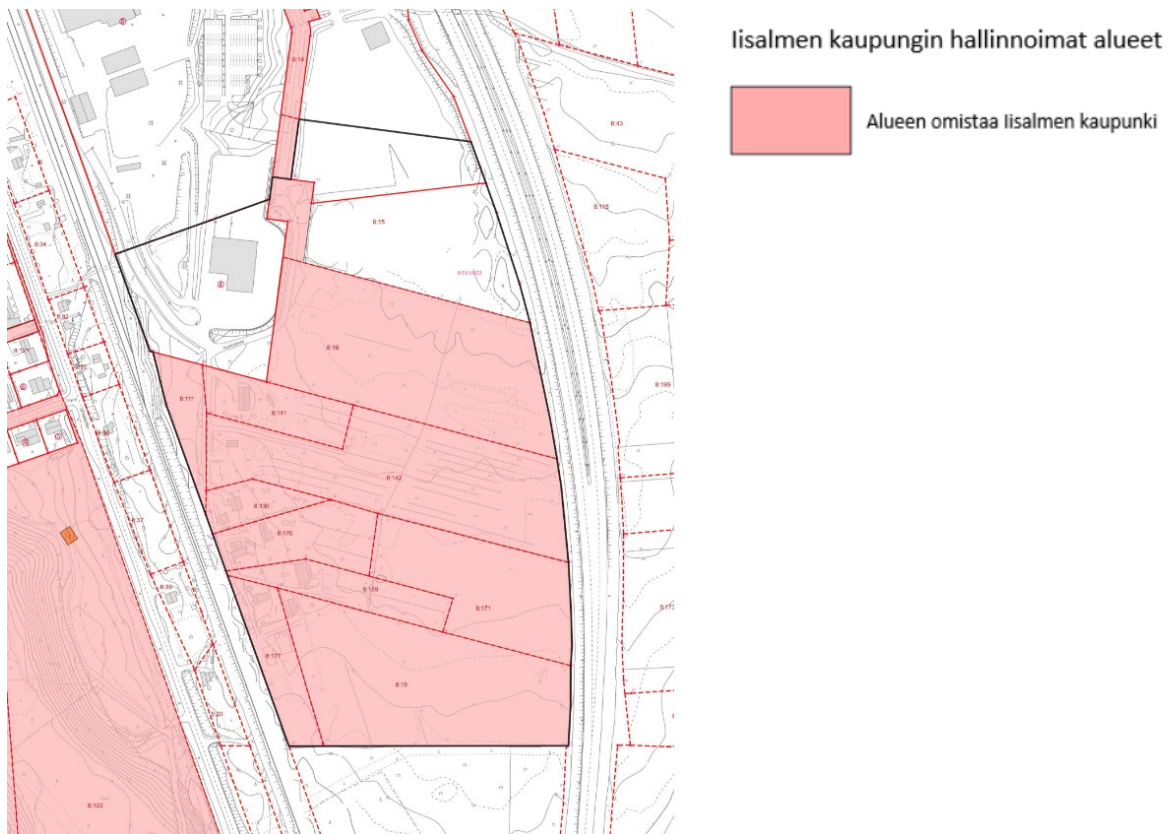
kuten peruskoulu sijaitsee junaradan länsipuolella Peltosalmen asuinalueella. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Iisalmessa noin 5 kilometrin päässä.

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

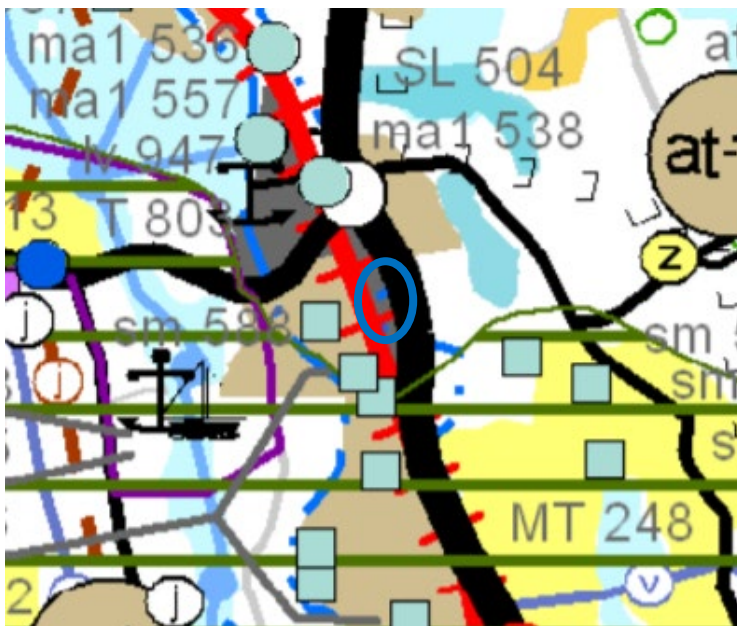
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset 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

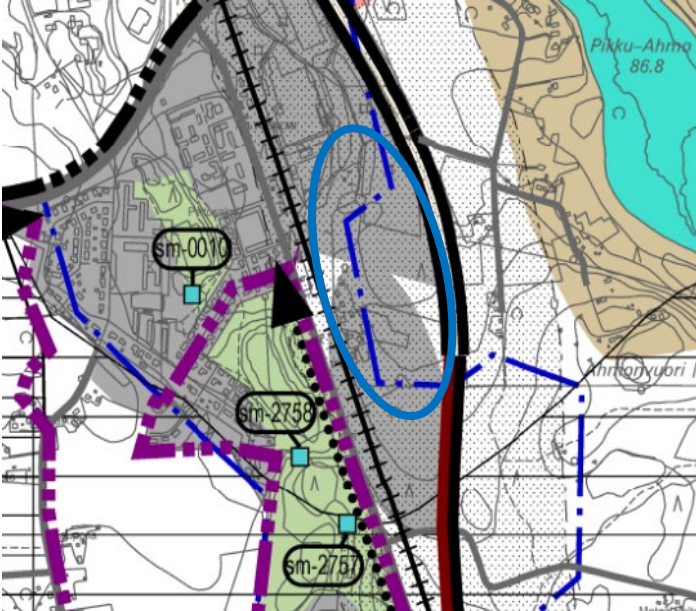
Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 (YM vahv. 7.12.2011, muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018). Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue sijaitsee osittain tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv-1). Suunnittelumääräys: Aluetta 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.

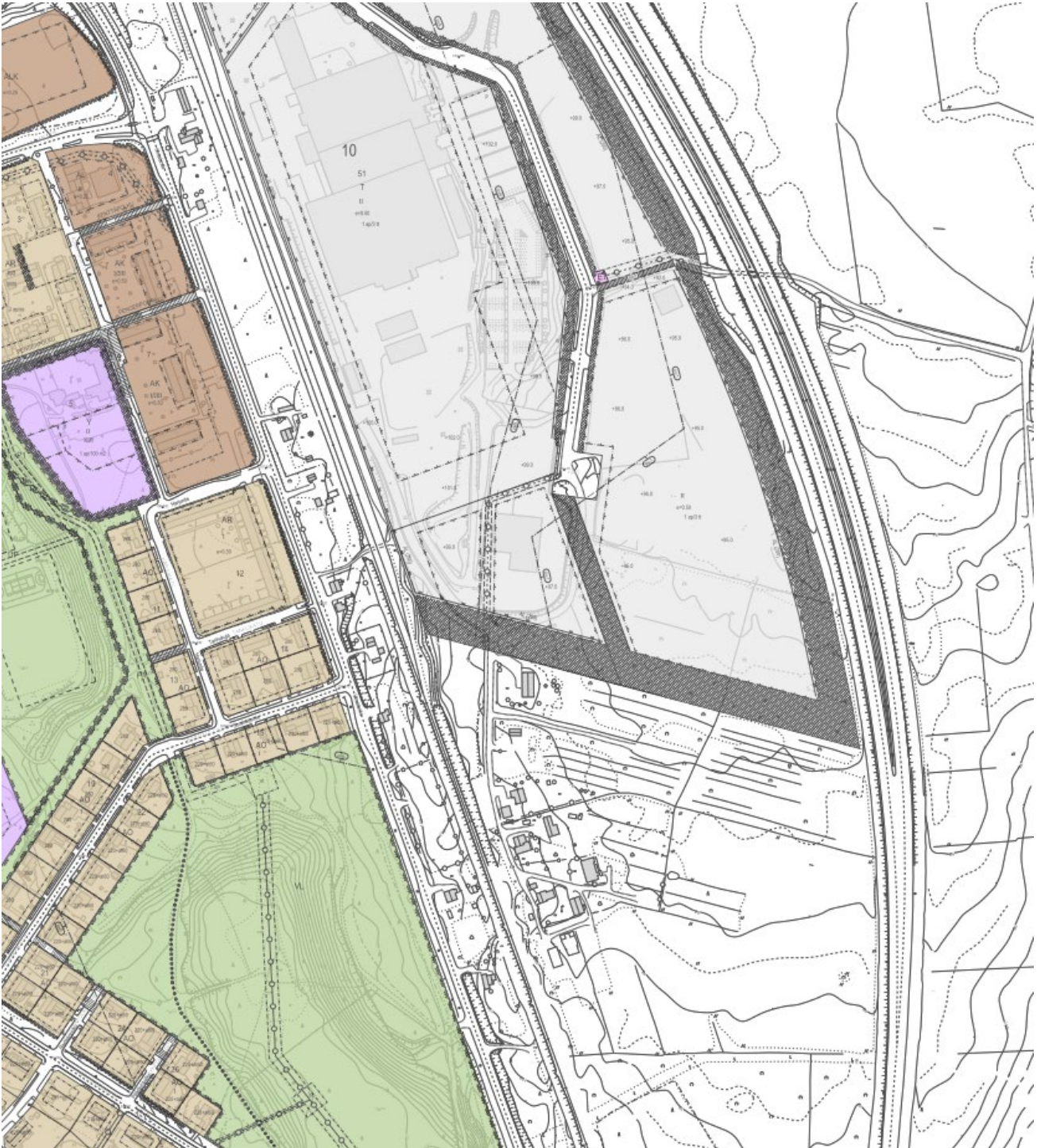
Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu uutena teollisuusalueena ja se sijaitsee osittain pohjavesialueella.



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: Ajantasäsementin 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 2022. Pohjakartta on päivitetty kaavaehdotukseen.

2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Maaperäselvitys, 11.11.2022, Destia Oy
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma kaavaluonnosvaihtoehdoista, Destia Oy, 2022
- Pohjavesiselvitys, työselostus, Destia Oy, 1.2.2022, päivitys 11.11.2022
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Peltosalmi-Ohenmäki, 2021.
- Iisalmen arkeologinen esiselvitys, Museovirasto, 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.
- Peltosalmen virtausmallinnus, Geologian tutkimuskeskus, 2022
- Kirmajärven ympäristö ja Peltosalmen entisen varikon länsi- ja eteläpuolinen harjualue Lapinlahden rajalle, Muinaisjäännösinventointi, Mikrolitti Oy, 2005

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 Luonnon Ystävien 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 lisälmen Sanomissa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa järjestettiin yleisötilaisuus.

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

3.2.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Luonnosvaiheessa kaavasta saatiin 14 lausuntoa.

3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kaava on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksesta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin lisälmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 17.12.2021 ja lisälmen 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.

7.3.-25.3.2022 Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla.

15.3.2022 Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

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

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 lisälmen 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.*

Kaavamuutosalue 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

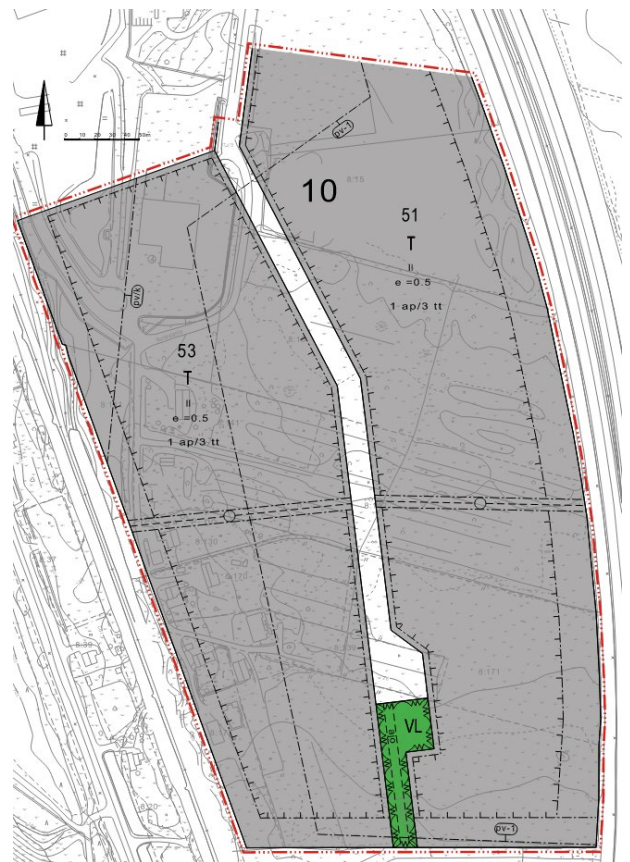
Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdot laadittiin pohjoispuolen teollisuusalueeseen tukeutuen niin, että olemassa olevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) laajennetaan etelään. Rakennusoikeus osoitettiin voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuudella $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Katua jatkettiin etelään. Kaavaluonnoksissa osoitettiin merkinnällä, kuinka montaa työntekijää kohti on rakennettava yksi autopaikka (1 ap / 3 tt). Molemmissa vaihtoehdoissa alueen läpi menevälle runkovesijohdolle osoitettiin uusi linjaus.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1)

Katu linjattiin alueen länsiosaan, pohjavesialueen rajalle ja pohjavesialueen ulkopuolelle jäivät laajat tonttialueet. Kadun länsipuolelle jäi tilaa mahdollisille pohjavesialueelle soveltuville toiminnoille. Kääntöpaikan itäpuolelle pohjavesialueen ulkopuolelle osoitettiin viheralue (VL) lumenlajitusta varten. Kadun länsipuolelle osoitettiin ajoyhteys alueen läpi ja etelän suuntaan.



Kuva 12: Kaavaluonnoksen vaihtoehto 1 kaavakartta.



Kuva 13: Kaavaluonnoksen vaihtoehto 2 kaavakartta.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2)

Katu linjattiin alueen keskelle, jolloin länsi- ja itäpuolelle jäivät suunnilleen yhtä leveät korttelialueet. Itäinen kortteli jäi kokonaan pohjavesialueen ulkopuolelle ja läntinen osittain. Alueen eteläosaan osoitettiin viheralue (VL) sekä ajoyhteys etelän suuntaan. Ajoyhteys toimi rinnakkaisyhteytenä Tahvolan tasoristeykseen poistuttaessa.

Vaihtoehdossa 1 rakennusoikeutta muodostui noin 1160 k-m² enemmän kuin vaihtoehdossa 2. Vaihtoehtojen välille ei muodostunut merkittävää eroa alueelle muodostuvien uusien työpaikkojen määrään.

4.1.2. Kaavaehdotusvaihe

Kaavaehdotus pohjautuu kaavaluonnoksen vaihtoehdolle 1. Kaava-alueen toiminta tukeutuu sen pohjoispuoliseen teollisuusalueeseen siten, että olemassa oleva teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) laajenee etelään. Rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuudella $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Kaavassa osoitetaan, että kolmea työntekijää kohti on rakennettava yksi autopaikka (1 ap / 3 tt).

Katu pohjoispuolen teollisuusalueelta jatkuu kaava-alueelle. Katu on linjattu alueen länsipuoliskolle, jolloin alueen itäpuolelle osoitetut laajimmat tonttialueet jäävät pohjavesialueen ulkopuolelle. Kadun länsipuolelle voi sijoittua pienimittakaavaisempaa, pohjavesialueelle soveltuvaa, toimintaa. Kadun päähän on osoitettu kääntöpaikka sekä erityisalue. Erityisalue (E) kadun päässä toimii lumenlajityspaikkana. Erityisalueen läpi saa osoittaa tarvittaessa ajoyhteyden alueen eteläisille tonteille. Kääntöpaikalta lännen suuntaan on osoitettu ajoyhteys korttelin läpi, jatkuen korttelin reunaa pitkin etelän suuntaan.

Alueen läpi kulkevalle runkovesijohdolle on osoitettu uusi sijainti. Johto kulkee osittain uuden katusuuden alla. Uusi katusijainti sallii laajan rakentamisen alueen kaava-alueelle. Runkovesijohdon kanssa samaan linjaan on kaavaehdotuksessa osoitettu myös hulevesiputki.

4.1.3. Aluevaraukset

T
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

E
Erityisalue.

4.1.4. Kaavamerkinnot - ja määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.

Mahdolliset värinä Haitat 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 Iisalmen 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 viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemättömää pintaa kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden 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 ja teollisuusalueella muodostuvat likaiset hulevedet on

johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Erottimen kautta johdetut vedet on käsiteltävä biosuodatuksella tai ainakin ne tulee johtaa viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.

Tonttijako

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos.

4.1.5. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

4.1.6. Mitoitus

Rakennusoikeuden muutokset kortteleittain:

	Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennusoikeuden muutos (k-m ²)
Kortteli 51 (T)	66 145	38 303
Yhteensä	66 145	38 303

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	Sisältö
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 merkittäviä vaikutuksia idässä sijaitsevaan haja-asutukseen tai lännessä oleviin asuinalueisiin tai niiden elinympäristöön.

Arvioitava tekijä	Sisältö
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Alustavan arvion mukaan katualueet voidaan perustaa pääasiassa maanvaraisesti ilman pohjanvahvistusta. Katujen taso on suositeltavaa suunnitella niin, että kuivakuorikerrosta leikataan mahdollisimman vähän. Pehmeimmissä paikoissa, missä kuivakuorikerros on ohut tai se puuttuu, tulee varautua pohjanvahvistukseen tai vaihtoehtoisesti hyödyntää esirakentamista. Kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti arinarakenteen varaan. Tonttien osalta tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia, joilla varmistetaan pohjaolosuhteet rakennusten kohdalla. Kevytrakenteiset rakennukset, jotka sallivat painumia, voidaan mahdollisesti perustaa anturoilla tiiviin silttimaan varaan. Raskaammat rakennukset ja rakennukset, jotka eivät salli painumia, voivat vaatia perustamista tukipaaluilla kantavan maapohjan varaan. Mahdollisten alueelle tuotavien lisämaiden tulee olla puhtaita ja puhtaus tulee varmistaa tutkimuksin. Pohjavesialueella täytöt on suositeltavaa tehdä puhtailla niukkaravinteisilla kivennäismailla. Katu on sijoitettu alueen länsiosaan, jolloin suurimmat korttelialueet sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella. Kaavassa on annettu pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Tuleva toiminta ei saa aiheuttaa pohjaveden laadun huonontumista. Noudattamalla kaavassa annettuja määräyksiä pystytään turvaamaan pohjaveden laatu. Muodostuvan pohjaveden määrä tulee vähenemään jonkin verran. Vaikutuksen pohjaveden määrään ei arvioida olevan merkittävä, koska vain pieni osa kaava-alueesta on pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Katu ja lumenkasausta paikaksi osoitettu erityisalue 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 johdettava öljyn- ja hiekanerotimien kautta ja ne on käsiteltävä

Arvioitava tekijä	Sisältö
	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.
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. Uusi katu päättyy alueen keskiosaan. Kadun päästä jatkuu länteen kohti rataa ja edelleen kohti etelää korttelin läpi kulkeva ajoyhteys, joka toimii jatkossa rinnakkaisyhteytenä etelään Tahvolan tasoristeyksen poistuessa. 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.
Sosiaaliset vaikutukset	Asemakaavalla ei aiheudu erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.
Yhdyskuntatalous	Kadun rakentamisesta aiheutuu lisälmen kaupungille kustannuksia. Alueen läpi kulkeva runkovesijohto linjataan uudelleen, josta aiheutuu lisälmen kaupungille kustannuksia.
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

Arvioitava tekijä	Sisältö
	yritysvaikutuksia. Asemakaavalla pyritään vastaamaan alueella toimivien yritysten tarpeisiin kehittää aluetta ja laajentua. Rakennusoikeutta kaavaehdotuksessa muodostuu yhteensä noin 66 145 k-m². Rakentamisella on oletettavasti vaikutus työpaikkamäärän pieneen kasvuun. Työpaikkojen tuleva määrä riippuu siitä, minkä luonteista toimintaa teollisuustonteille toteutuu.

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

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun ja määrän suojeluun. Pohjavesialueelle tulee toteuttaa pohjaveden suojelun kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Hulevedet tulee käsitellä ja ohjata hallitusti ja suunnitelmallisesti.

Tonttien lopullisten rakennuspaikkojen osalta tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia, joilla varmistetaan pohjaolosuhteet tarkemmin tulevien rakennusten kohdalla. Myös mahdollisten pilaantuneiden maiden kartoitus on tarkistettava ennen alueen jatkosuunnittelua.

Alustavan arvion mukaan katualueet voidaan perustaa pääasiassa maanvaraisesti ilman pohjanvahvistusta. Katujen taseus on suositeltavaa suunnitella niin, että kuivakuorikerrosta leikataan mahdollisimman vähän. Pehmeimmissä paikoissa, missä kuivakuorikerros on ohut tai se puuttuu, tulee varautua pohjanvahvistukseen tai vaihtoehtoisesti hyödyntää esirakentamista. Kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti arinarakenteen varaan.

Tonttien osalta tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia, joilla varmistetaan pohjaolosuhteet rakennusten kohdalla. Kevytrakenteiset rakennukset, jotka sallivat painumia, voidaan mahdollisesti perustaa anturoilla tiiviin silttimaan varaan. Raskaammat rakennukset ja rakennukset, jotka eivät salli painumia, voivat vaatia perustamista tukipaaluilla kantavan maapohjan varaan.

Mahdollisten alueelle tuotavien lisämaiden tulee olla puhtaita ja puhtaus tulee varmistaa tutkimuksin. Pohjavesialueella täytöt on suositeltavaa tehdä puhtailla niukkaravinteisilla kivennäismailla.

Alueen rakennusvaiheessa maamassojen siirtämisen yhteydessä tulee huomioida kuljetusten aiheuttamat kulkureiteille kantautuvat maa-ainekset. Kulkureiteille jätettyinä massat voivat aiheuttaa vaarallisia kohtia liikuntarajoitteisille. Väliaikaisten kulkuväylien ja opasteiden on oltava rakennusvaiheessa asianmukaiset ja esteettömät.

Alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä on huomioitava sammutusveden saatavuus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö on toteutettavissa kaavan hyväksymispäätöksen jälkeen, kun asemakaavamuuton on saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa lisälmen kaupunki rakennuslupien myöntämisen, rakennusvalvonnan ja tarvittavien lausuntojen yhteydessä.

lisälmessa 14.11.2022

Sari Niemi
kaavoituspäällikkö