



AK 140 383 Ratapellonkadun ympäristö

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

9.11.2023

Asemakaavan muutos, joka koskee Iisalmen kaupungin 7. kaupunginosan rautatiealuetta, 9. kaupunginosan kortteleita 111 ja 140–143, puistoaluetta, urheilu- ja virkistysaluetta, erityisaluetta, vesialuetta ja katualuetta, sekä 11. kaupunginosan liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Iisalmen kaupungin 7. kaupunginosan alueelle rautatiealuetta, 9. kaupunginosan korttelit 111, 112, 141, 142, 144, lähivirkistys-, erityis-, suojaviher-, puutarha- & kasvihuone-, vesi- ja katualuetta sekä 11. kaupunginosan alueelle katualuetta.



Kaavan laatija

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

Sari Niemi, kaavoituspäällikkö
Jyrki Konttä, kaupungininsinööri
Heidi Kyllönen, kaavavalmistaja
Hannele Kelavuori, asemakaava-arkkitehti

puh. 040 830 4366
puh. 040 588 9022
puh. 040 830 2644
puh. 040 830 2783

sari.niemi@iisalmi.fi
jyrki.kontta@iisalmi.fi
heidi.kyllonen@iisalmi.fi
hannele.kelavuori@iisalmi.fi

Tengbom Oy

Laura Poutamo, kaavakonsultti (ehdotusvaihe →)
Enni Wiljanen, kaavakonsultti (luonnosvaihe)

puh. 040 752 3907
puh. 040 563 4414

laura.poutamo@tengbom.fi
enni.wiljanen@tengbom.fi

Kaavan vireille tulo:

03.03.2022

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

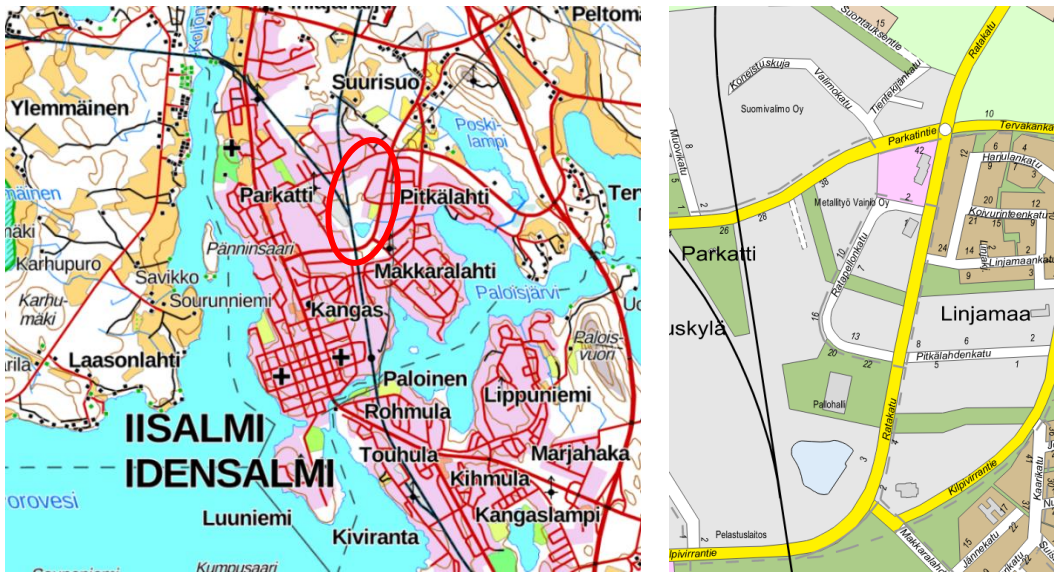


TENGBOM OY

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Asemakaavan muutosalue

Suunnittelualuetta rajaa lännessä ja idässä teollisuus- ja asuinalueet, pohjoisessa Parkatintie sekä etelässä viheralueet. Alue sijoittuu noin 1–2 kilometrin päähän Iisalmen keskustasta koilliseen. Alueella sijaitsee teollisuusyrityksiä sekä urheiluhalli. Eteläosa on rakentamatonta aluetta ja pääosin virkistyskäytössä olevaa metsää. Suunnittelualue käsittää lisäksi rata-aluetta sekä liikenne- ja katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 40 ha.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti ja alustava raja.

1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavalla tutkitaan uuden terminaalin sijoittuminen, mahdollistetaan yritystoiminnan kehittäminen alueella sekä ajantasaistetaan alueella vanhentuneita asemakaavoja. Asemakaavalla ratkaistaan toimintojen sijoittuminen liikenteelliset tarpeet huomioon ottaen. Asemakaava-alueen länsiosassa sijaitsee rata-aluetta. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan uuden terminaalialueen perustamisen vaikutuksia liikenteeseen. Kaavoituksessa otetaan huomioon myös muut mahdolliset kaavalliset muutostarpeet suunnittelualueella.

1.3. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus	03.03.2022
OAS nähtävillä	13.06.–01.07.2022

Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta	23.11.2022 § 176
Kaavaluonnos nähtävillä	5.12.2022 – 3.1.2023

Tekninen lautakunta	6.9.2023 § 111
Kaupunginhallitus	18.9.2023 § 209
Kaavaehdotus nähtävillä	2.10.-31.10.2023
Tekninen lautakunta	15.11.2023 § 148

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus	28.11.2023 § 278
Kaupunginvaltuusto	11.12.2023 § 94

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	7
2.1.3. Luonnonympäristö	8
2.1.4. Vesistöt ja vesitalous	8
2.1.5. Rakennettu ympäristö	8
2.1.6. Maanomistus.....	12
2.2. Suunnittelutilanne	12
2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
2.2.2. Maakuntakaava.....	13
2.2.3. Yleiskaava.....	14
2.2.4. Asemakaava	16
2.2.5. Rakennusjärjestys.....	16
2.2.6. Rakennuskiellot.....	16
2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit	17
2.2.8. Pohjakartta	17
2.2.9. Muut suunnitelmat ja selvitykset	17
3. Asemakaavan suunnittelu ja kaavaprosessi	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.2.1. Osalliset	19
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
3.2.3. Viranomaisyhteistyö	20
3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen	20
3.4. Asemakaavan tavoitteet	20
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
3.5.1. Kaavan luonnosvaihtoehtojen kuvaus	21
3.5.2. Kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	24
3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	30
4. Asemakaavan kuvaus.....	31
4.1. Kaavan rakenne	31
4.1.1. Aluevaraukset	32
4.1.2. Kaavamerkinnot - ja määräykset	33
4.1.3. Nimistö	34
4.1.4. Mitoitus.....	34
4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen	35
4.2.1. Vaikutusten arviointi.....	35
4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	39
5. Asemakaavan toteutus	40
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	40
5.3. Toteutuksen seuranta	40

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Yhteenvedot OAS- ja luonnosvaiheen palautteista
4. Yhteenvedo ehdotusvaiheen palautteista
5. Kaavakokousten ja viranomaisneuvottelujen muistiot
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 Parkatin teollisuusalueen itäpuolella noin kilometrin päässä Iisalmen keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Savon rataan, pohjoisessa teollisuusalueisiin, idässä asuin- ja teollisuusalueisiin sekä etelässä metsäalueeseen. Alue kattaa Ratakadun sekä rautatien väliin jääviä teollisuus- ja virkistysalueita. Kaava-alueen itäosassa on toteutumaton asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli. Alueeseen sisältyy myös rautatiealuetta ja katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 40 ha. Alueella sijaitsee teollisuusyrityksiä, urheiluhalli sekä urheilukenttä. Alue tukeutuu vahvasti ympäröiviin teollisuusalueisiin.

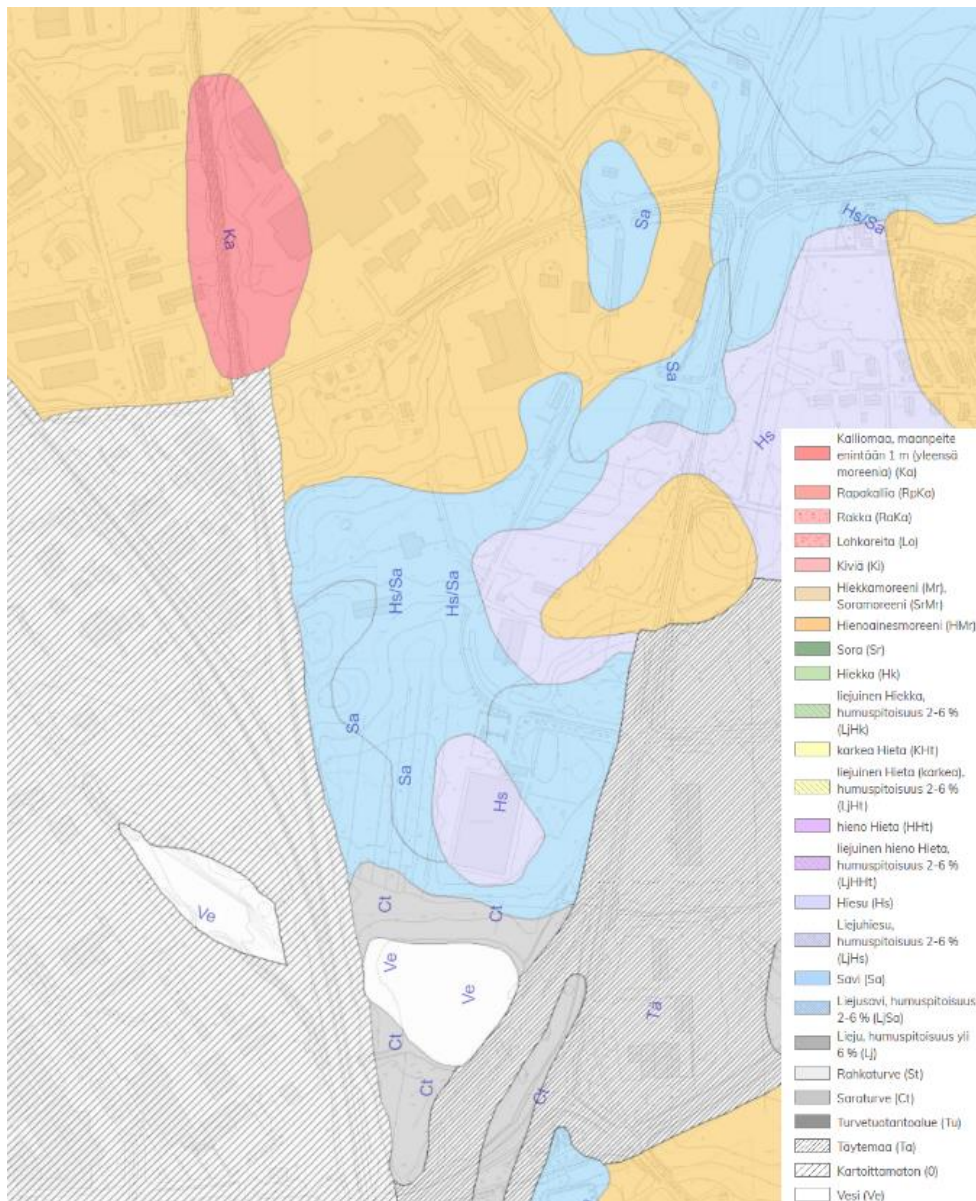


Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta.

2.1.2. Maaperä

Alue sijaitsee pienipiirteisesti kumpuilevalla selänteellä, jonka lakialueet ympäröivät suunnittelualuetta. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin 88–102 metriä merenpinnan yläpuolella ja laskee loivasti etelään. Alueen korkein kohta sijoittuu luoteisnurkkaan lähelle maaperäkartassa esitettyä kalliomaata. Maaperäkartan perusteella maaperä suunnittelualueella on pohjoisosassa hienoainesmoreenia ja savea, keskiosassa hiesua ja savea sekä eteläosassa saraturvetta ja täytemaata.

Vanhojen alueelle sijoittuvien pohjatutkimuksien perusteella savialueilla pehmeän maakerroksen paksuus vaihtelee muutamasta kymmenestä sentistä paikoin yli kuuteen metriin. Alueen eteläosassa turvealueella pehmeiden maakerrosten (turve/lieju/savi) kokonaispaksuus vaihtelee tutkimusten perusteella muutamasta metristä noin yhdeksään metriin. Kalliopinnan sijainnista ei ole tutkimustietoa, mutta moreenialueille sijoittuvien painokairausten perusteella voisi olettaa, että kalliopinta sijaitsee näillä alueilla keskimäärin alle viidessä metrissä.



Kuva 3: Suunnittelualueen maaperäkartta.

2.1.3. Luonnonympäristö

Alue on suurelta osin rakennettua ympäristöä, alueen eteläosassa urheilupuiston alueella sijaitsee sekametsää ja lampi. Radan varressa on kapea kaistale metsäistä viheraluetta.

Teollisuuskorttelien keskelle asemakaavoitettu viheralue on nykyisellään osittain teollisuusyritysten pihaa, osittain avoimeksi hakattua. Asemakaava-alueella tehdyn luontoinventoinnin mukaan Parkatinlammen ympäristössä on viitasammakon ja naurulokin elinalueita. Radan varressa sijaitsevalla metsäkaistaleella sijaitsee liito-oravan pesäpönttö, jossa on havaittu liito-oravia liito-oravakartoituksen yhteydessä vuonna 2022.

2.1.4. Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee selännealueen painaumaan muodostunut Parkatinlampi. Parkatinlampeen kerääntyy hulevesiä laajalta, n. 107 hehtaarin alueelta sekä kaava-alueelta että kaava-alueen ulkopuolelta Parkatin alueelta. Parkatinlammen valuma-alueesta Ratapellonkadun ympäristön kaava-alueella on noin 14 ha (13 %). Parkatinlammesta vedet johtuvat ojaa myöten Paloisjärveen, joka sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella reilun 500 metrin päässä.

Suunnittelualue kuuluu Kilpijärven-Hernejärven valuma-alueeseen (04.581), joka on 3. jakovaiheen vesistöalue Vuoksen päävesistössä. Suunnittelualue jakautuu kahteen osavaluma-alueeseen, joista pohjoisen valuma-alueen hulevedet kulkeutuvat Poskilammen kautta Paloisjärveen ja eteläisen valuma-alueen hulevedet suoraan Paloisjärveen.

Pohjoisella valuma-alueella sijaitsee olemassa oleva hulevesiviemäriverkosto, joka purkaa Parkatintien pohjoispuolelle nykyiseen ojastoon. Eteläisellä osavaluma-alueella sijaitseva olemassa oleva hulevesiviemäriverkosto purkaa etelään Parkatinlammen purku-uomaan. Hulevesiviemäriverkostojen kautta kulkevat kaava-alueen hulevedet eivät siis missään vaiheessa johdu Parkatinlampeen.

Iisalmen keskustaajaman hulevesisuunnitelman (Ramboll Finland Oy 2022) mukaan Parkatinlammen purku-uomaan on kaava-alueen itäpuolella toteutettu kaksi hulevesien hallintarakennetta. Rakenteet ovat allasmaisia ja louheverhoiltuja. Purkuputket ovat vesipinnan yläpuolella, joten altaissa on pysyvä vesipinta. Uomaan on suunnitelmassa esitetty uusia huleveden hallintarakenteita, mm. avouoman luonnonmukaistamista, uusia pohja- ja suotopatoja sekä biosuodatus- tai luonnonmukaisen hulevesialtaan rakentamista. Nykyisten hulevesialtaiden toimintaa voitaisiin tehostaa esimerkiksi laajentamalla niitä.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.

2.1.5. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueen luoteisosassa sijaitsee muutamia 1930–1970 luvuilla valmistuneita asuinrakennuksia, joista pääosa on ollut asuinkäyttöön vuokrattuna. Rakennukset ovat väistyvää rakennuskantaa ja sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusalueella.

Iisalmen väkiluku vuonna 2021 oli 20 958 henkilöä. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä oli 14,7 % 15–64-vuotiaiden osuus väestöstä oli 57,3 % ja 65-vuotta täyttäneiden osuus oli 28 %. Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta oli -0,8 %.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue koostuu metsäisestä viheralueesta sekä rakennetusta ympäristöstä. Alueella sijaitsee 2000-luvulla valmistuneita teollisuushalleja sekä 2002 valmistunut urheiluhalli. Parkatintien varressa sijaitsee viisi omakotitaloa. Rakennukset ovat eri-ikäisiä 1930–1970 luvuilla valmistuneita.

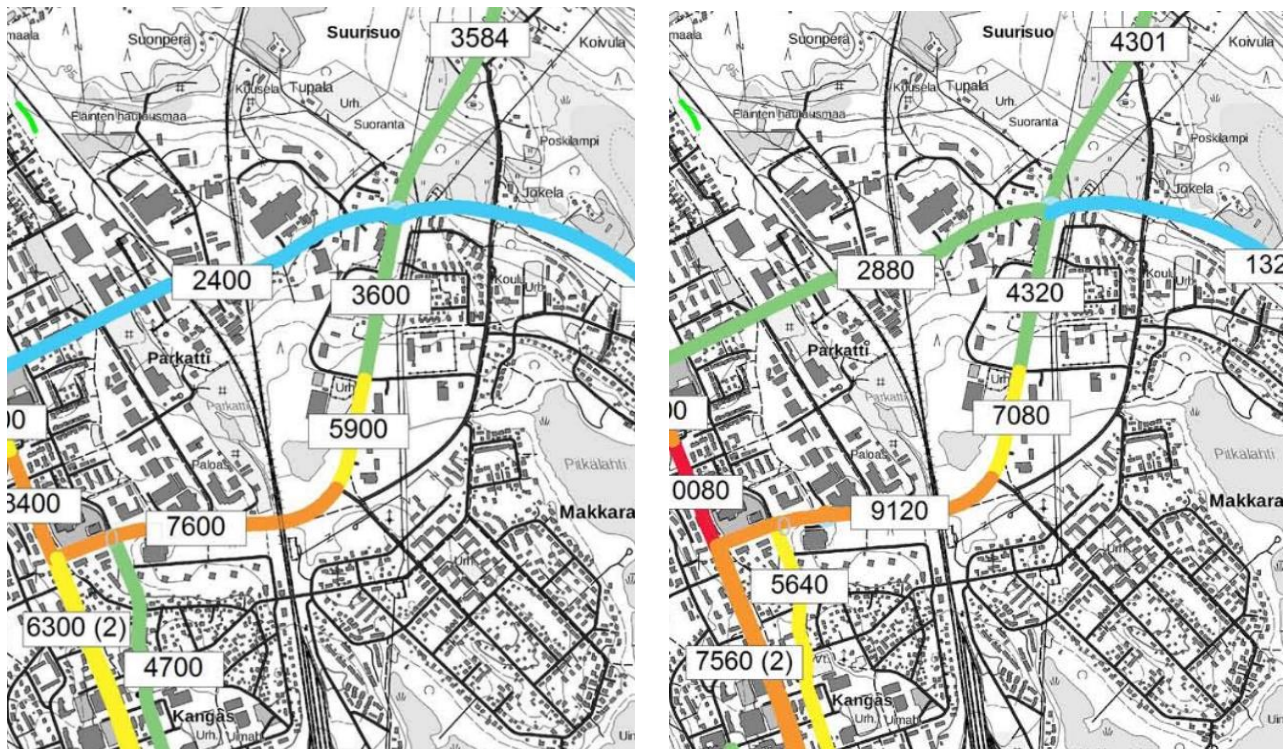
Aluetta ympäröivät teollisuusalueet ja koillisessa sekä etelässä asuintaloalueet. Alueen eteläosassa sijaitseva urheilupuisto liittyy seudun viherverkostoon.

Liikenne

Alueen itäpuolella sijaitsee Ratakatu, pohjoispuolella Parkatintie ja länsipuolella Savon rata. Alueen läpi kulkee Ratapellonkatu. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa noin 1–2 kilometrin päässä Iisalmen keskustasta. Valtatie 5:lle liittyminen tapahtuu noin kahden kilometrin päässä alueen länsipuolella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat suunnittelualueella Ratakadulla sekä alueen pohjoispuolella Parkatintitellä. Iisalmen rautatieasemalle on matkaa noin 2 kilometriä. 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.

Alueelle on laadittu esiselvitys Iisalmen rataverkon kehittämisestä (Linea konsultit, 2018), jossa todetaan, että Iisalmi on rautateiden tavaraliikenteessä alueellisesti merkittävä solmupiste. Raakapuu on merkittävä tavaralaji, mutta myös teollisuustuotteita kuten metsäkoneita lähetetään Iisalmesta säännöllisesti rautatiekuljetuksina, joka tukee terminaalien sisältävän teollisuusalueen sijoittamista alueelle. Selvityksessä on tarkasteltu kolmea sijaintivaihtoehtoa terminaalille ja esitetty logistiikka-aluetta ja radanpidon tukikohtaa suunnittelualueelle Parkattiin.



Kuva 4: Liikennemäärät suunnittelualueen läheisyydessä vuonna nykytilanteessa 2017 (vas.) ja ennustetilanteessa vuonna 2035 (oik.). Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 2018.

Tekninen huolto

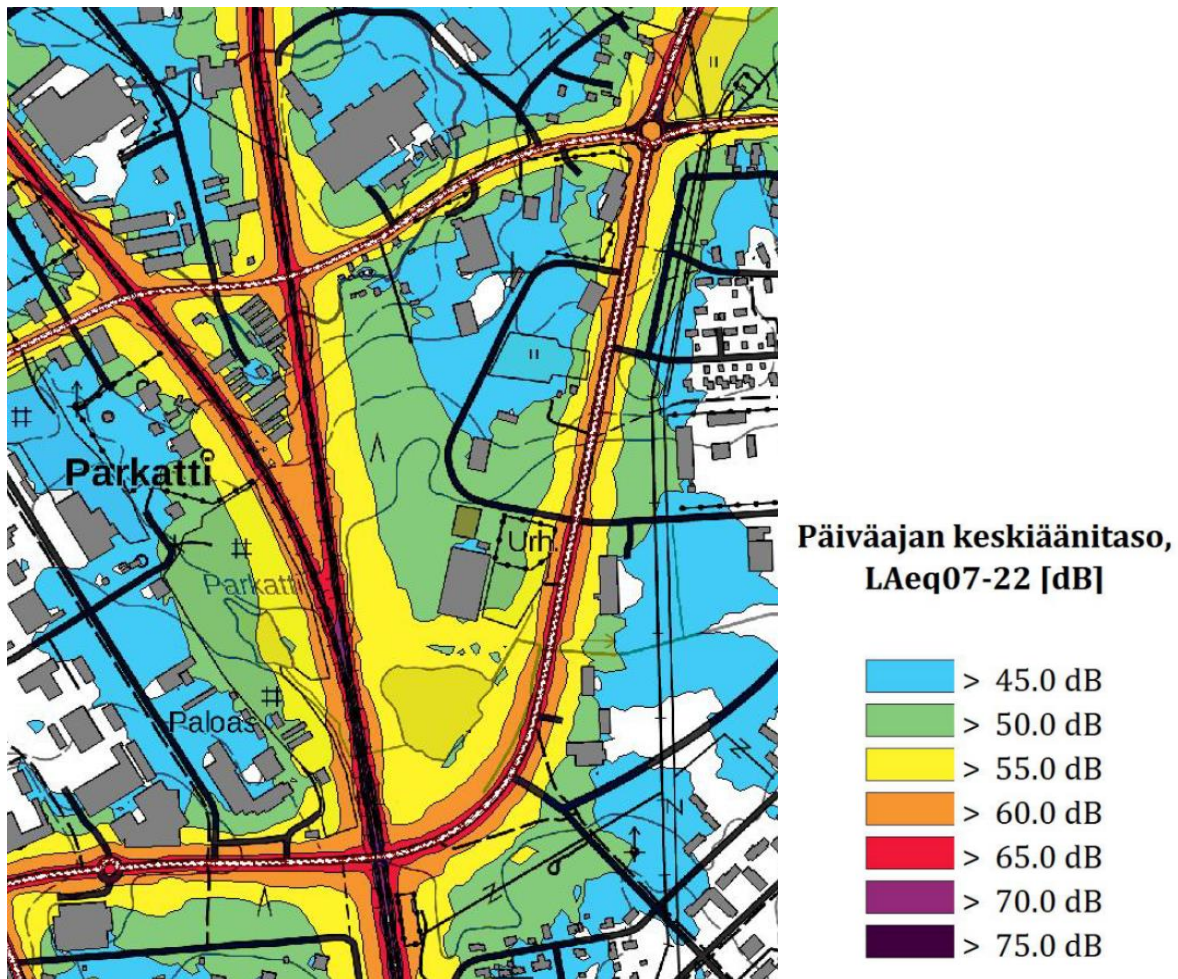
Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä, ja alueella sijaitsee hulevesiverkosto, johon osa alueen hulevesistä ohjataan.

Alueen keskiosassa sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue, jolle on suunniteltu muuntamo. Alueella sijaitsee puistomuuntamo Parkatintien varressa, puistoalueella. Alueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee Iisalmi-Pitkälähti 110 kV voimajohto, ja alueen läpi kulkee maakaapeli, jotka omistaa Savon Voima Verkko Oy.

Ympäristöhäiriöt ja melu

Ratakadun, Parkatintien 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 ohjeistukset.

Raskas junaliikenne voi aiheuttaa tärinää alueella.



Kuva 5: Päiväajan tie- ja raideliikenteen yhteismeluvyöhykkeet ennustetilanteessa 2035. (Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 2018)

Asemakaavamuutos sijoittuu kahden Tukesin valvoman, vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan tuotantolaitoksen, Suomivalimo Oy:n ja Adven Oy:n konsultointivyöhykkeille. Näiden merkittävimmät vaikutukset kaava-alueelle ovat mahdollisissa onnettomuusskenaarioissa syntyvät savukaasut. Normaaliolosuhteissa laitoksista ei koidu haittaa.

Virkistys

Alueella sijaitsee urheiluhalli sekä -kenttä. Alueen eteläosassa sijaitsee metsäinen urheilupuiston alue ja Parkatinlampi. Alueelta itään jatkuu viheryhteys Paloisjärven rannalle. Alueelle on laadittu Viheraluejärjestelmä 2004 (Näkymä Oy), jossa alueen eteläosaan on osoitettu rakennettua käyttöpuistoa ja toiminnallista viheraluetta. Radan ja katujen varsille on osoitettu virkistys- ja luontoalueita ja luonnonmukaisia viherkäytäviä sekä maisemanhoitoalueita.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

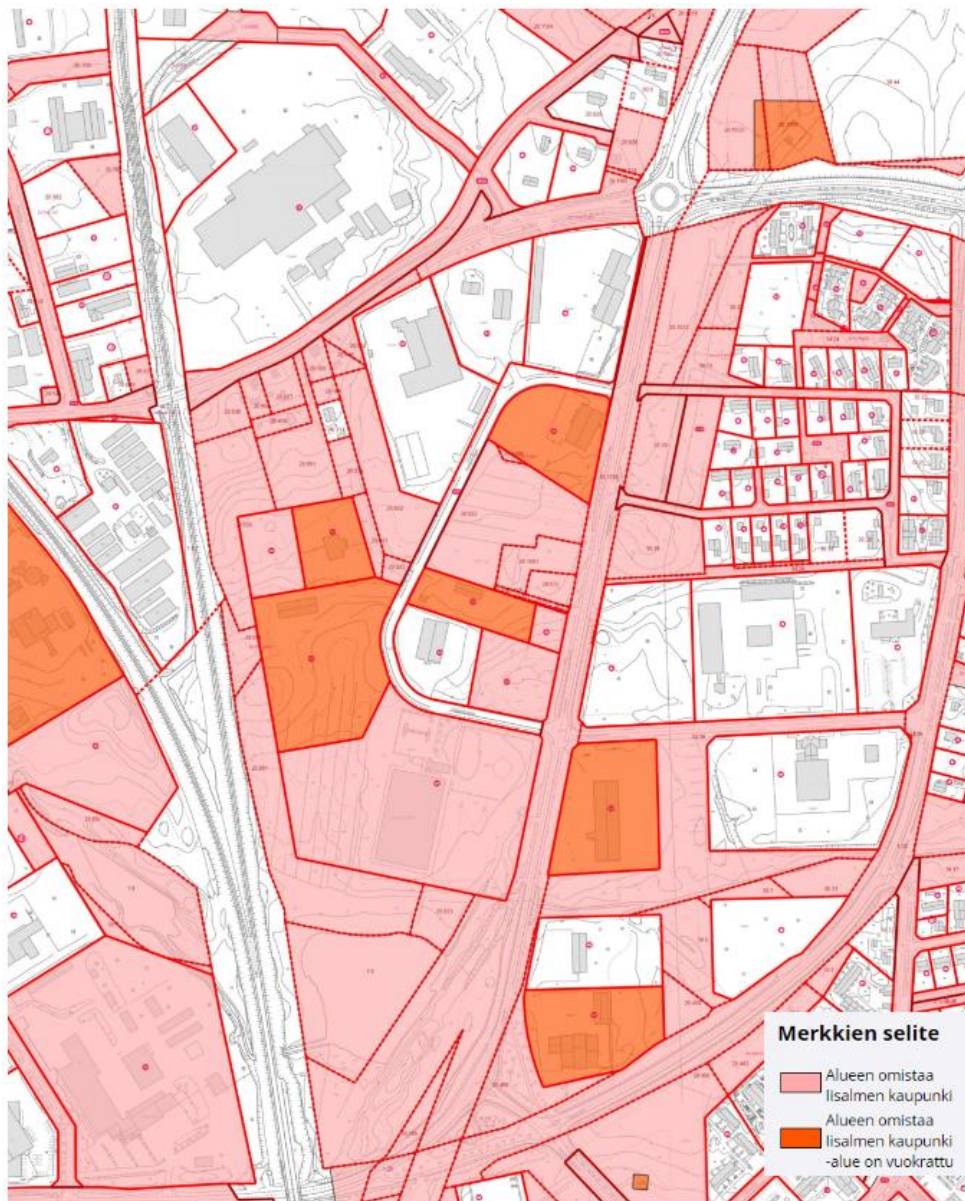
Alueen lähiympäristö on pääosin teollisuusaluetta. Alueen pohjoisosassa sijaitsee useita teollisuusyrityksiä mm. Agrihuolto Pitkänen Oy, Sonepar Iisalmi, Metallityö Vainio Oy, Hankkija Iisalmi ja Korjaamo / Koneistus V M Hyvönen. Lähimmät kunnalliset ja isommat ruokakaupatpalvelut sijaitsevat noin 1–2 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

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 lisälmen kaupungin omistuksessa.



Kuva 6: Maanomistuskartta (lisälmen 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.

Suunnittelualuetta 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.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

2.2.2. Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 (Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011, muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018) suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelumääräys: *Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt vireisille alueille estetään.* Savon rata on osoitettu kaksiraiteisena nopean liikenteen rataosana. Merkinnällä osoitetaan nopealle junaliikenteelle kehitettävät kaksiraiteiset rataosat. Savon rataan liittyen alueen eteläpuolelle on osoitettu nuolimerkinnällä yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve. Merkinnällä varaudutaan pitkällä tähtäimellä hyödyntämään Savon radan mahdollisuuksia erityisesti työssäkäyntiliikenteessä. Suunnittelumääräys: *Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana tehokkaasti rakennettuna keskustatoimintojen alueena. Alueella on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelussa myös liityntäpysäköinti.* Suunnittelualue on osa taajaman kulttuuriympäristöä. Merkinnän alueella sijaitsevat kulttuuriympäristökohteet ja -alueet, joita ei maakuntakaavan mittakaavasta johtuen voida esittää varsinaisella maakuntakaavakartalla, on esitetty



Kuva 8: Ote lissalmen keskustaseudun osayleiskaavasta (lissalmen kaupunginvaltuusto 26.3.2007). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä.

lissalmessa on vireillä koko kaupungin kattavan strategisen yleiskaavan laatiminen. Kaupunginhallitus hyväksyi 29.03.2021 § 89 lissalmen yleiskaavaluonnoksen ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville. Yleiskaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.4.–11.6.2021. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue. Savon rata on osoitettu pääratana. Lisäksi suunnittelualue kuuluu yleiskaavaluonnoksen mukaiselle vetovoimaiselle ja kehittyvälle kulttuuriympäristöalueelle.



Kuva 9: Ote lissalmen strategisesta yleiskaavaluonnoksesta (KH 29.3.2021).

2.2.4. Asemakaava

Kaava-alueen länsiosassa on voimassa asemakaava AK 245 (LH 2.11.1990), jossa alueelle on osoitettu asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (ATY-1). Harjulankatu ja Linjamaankatu on osoitettu katualueina. Alueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava AK 262 (LH 11.1.1994), jossa Ratakatu ja Tervakankaantie on osoitettu liikennealueina (LT). Muilta osin suunnittelualueella on voimassa asemakaava AK 310 (KV 23.09.2002), jossa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus-, varasto-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta (TY/KL). Ratapellonkadun varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueelle on osoitettu myös puistoa (VP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jolle saa rakentaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä sijoittaa palveluja ja liikuntatapahtuman aikaista pysäköintiä (VU-2) sekä vesialuetta (W). Alueen länsiosa on osoitettu rautatiealuetta (LR). Ratakatu ja Ratapellonkatu on osoitettu katuina. Alueelle on lisäksi osoitettu mm. palloilukenttä, ulkoilureitti sekä johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 10: Ajantasa-asemakaavan suhde suunnittelualueeseen.

2.2.5. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 23.9.2019 § 58.

2.2.6. Rakennuskiellot

Alueen pohjois- ja itäosassa on rakennuskielto vanhentuneiden asemakaavojen vuoksi.



Kuva 11: Rakennuskieltoalueet

2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit

Alueen pohjois- ja itäosassa on rakennuskielto vanhentuneiden asemakaavojen vuoksi. Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

2.2.8. Pohjakartta

Iisalmen kaupungin teknisen keskuksen kaupunkirakenneyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 2022.

2.2.9. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys, WSP Finland Oy, 9.1.2018.
- Liito-oravakartoitus Kiviranta, Parkatti ja Kolionvirran sairaala-alue Iisalmi, Kai Jäderholm, 6.7.2022
- Parkatin asemakaavamuutosten luontoselvitys Iisalmi, Latvasilmu osk, 9.8.2022
- Rataterminaalin aluevaraus- ja liikenneselvitys, Destia Oy 8.9.2022
- Iisalmen keskustaajaman hulevesisuunnitelman, Ramboll Finland Oy, 21.10.2022
- Parkatin asemakaavamuutoksen liito-oravaselvitys, Latvasilmu, 22.5.2023

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnitteluun on ryhdytty, jotta tarkasteltaisi mahdollisuudet uuden rataterminaalien sijoittumiseen alueelle, ja jotta alueen yritystoimintaa olisi mahdollista kehittää. Lisäksi alueen vanhentuneita asemakaavoja ajantasaistetaan.

Iisalmessa kaksi terminaalialuetta sijoittuu kaupunkirakenteen keskelle ja katuverkkoon, jossa raskas liikenne kuormittaa kaupungin sisäistä asiointi- ja yhteysliikennettä. Se risteää kävelyn ja pyöräilyn verkostojen kanssa sekä asuntoalueiden keskelle. Kevelin terminaali kuormittaa Kivirannantietä ja Asemanseudun terminaali puolestaan keskustan katuverkkoa. Soinlahden asemakaavaa tehtäessä tavoitteena oli vahvistaa terminaalialueen sijoittumista tälle alueelle teollisuuden viereen. Vesilain 10 §:n mukainen noro kuitenkin esti terminaalialueen sijoittamisen Soinlahden alueelle. Linean esiselvityksessä Iisalmen rataverkon kehittämisestä nousi esille Parkatin alue ja terminaalialueen sijoittamismahdollisuus tälle alueelle. Parkatin teollisuusalueen viereen sijoitettuna, terminaalialue olisi yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisin.

Asemakaavalla ratkaistaan toimintojen sijoittuminen liikenteelliset tarpeet sekä luonnonolot huomioon ottaen. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan uuden terminaalialueen perustamisen vaikutuksia. Kaavoituksessa otetaan huomioon myös muut mahdolliset kaavalliset muutostarpeet suunnittelualueella.

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 Ylä-Savon 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
Muut yhtiöt	VR-yhtymä Oy
Järjestöt ja yhdistykset	nuorisoneuvosto ikäihmisten neuvosto vammaisneuvosto yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset) Ylä-Savon nuorkauppakamari, Ylä-Savon Kauppakamari Iisalmen Luonnonystäväin 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. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu tai -neuvotteluja.

3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kaava on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksesta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin lisälmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 03.03.2022.

13.06.–01.07.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla.
30.06.2022	Ensimmäinen yleisötilaisuus: osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja osallisten kuuleminen.
5.12.2022–3.1.2023	Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla.
7.12.2022	Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin Kilpijärven koululla.
11.1.2023	Viranomaisneuvottelu Väyläviraston kanssa
10.2.2023	Viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen kanssa
2.10.-31.10.2023	Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla.
3.10.2023	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 uuden terminaalien sijoittuminen, teollisuusalueen kehittäminen sekä ajantasaistaa vanhentuneita asemakaavoja alueella.

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.*

Savon rata on osoitettu kaksiraiteisena nopean liikenteen rataosana. Merkinnällä osoitetaan nopealle junaliikenteelle kehitettävät kaksiraiteiset rataosat. Savon rataan liittyen alueen eteläpuolelle on osoitettu nuolimerkinnällä yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve. Merkinnällä varaudutaan pitkällä tähtäimellä hyödyntämään Savon radan mahdollisuuksia erityisesti työssäkäyntiliikenteessä. Suunnittelumääräys: *Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana tehokkaasti rakennettuna keskustatoimintojen alueena. Alueella on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelussa myös liityntäpysäköinti.*

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuen merkittävänä tavoitteena voidaan pitää luonnonsuojelulla suojatun viitasammakon ja liito-oravan sekä uhanalaisen naurulokin pesimäalueiden ja elinolojen turvaamista.

3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Alueella sijaitsevilla teollisuusyrityksillä on laajentumistarpeita.

3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1. Kaavan luonnosvaihtoehtojen kuvaus

Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa.

Yhteistä molemmissa luonnosvaihtoehtoissa

Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot laadittiin ympäröivään katuverkostoon ja teollisuusalueeseen tukeutuen, alueen länsipuolen rautatiehen kohdistuviin muutospaineisiin sopeuttaen sekä rautatien mahdollisuuksia hyödyntäen.

Olemassa olevaa teollisuusaluetta laajennettiin nykyisille teollisuusalueen keskellä sijaitseville kapeahkoille viheralueille, joille ei ole muodostunut virkistys- tai luontoarvoja. Teollisuusalueen uudet rakennustehokkuudet, sallitut kerrosluvut, ajoneuvoliittymäkiellot sekä autopaikkastandardit mukailivat voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavakartoille esitettiin sähköverkon maakaapelien olemassa olevien linjausten mukaiset tilavaraukset sekä nykyinen ja toimintojen lisääntyessä tuleva muuntamoalueiden tarve. Kaavaan lisättiin olemassa olevan puistomuuntamon ympärille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Puistomuuntamon viereen tunnistettiin teollisuusalueen laajetessa tarve toiselle muuntamolle. Toinen yhdyskuntateknisen huollon alue teollisuusalueen keskiosissa siirrettiin noin sijansa verran etelämmäksi, jotta alueen muutettavat rajaukset pysyvät tarkoituksenmukaisena.

Vanhentuneita kaavamerkintöjä osoitettiin tarkoituksenmukaisilla uusilla merkinnöillä. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan risteysalueen liikennealue muutettiin katualueeksi ja Ratakadun itäpuolen rakentumattomalle korttelille osoitettiin uusi pääkäyttötarkoitus.

Kaava-alueen eteläkärki muutettiin puistoalueesta lähivirkistysalueeksi, ja siinä sijaitsevan lammen ympärys osoitettiin hulevesialueeksi. Lammen ympärille osoitettiin lisäksi luo-alue suojaamaan olemassa olevia luontoarvoja: naurulokin ja viitasammakon pesimäalueita ja elinpiirejä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (Luonnos 1)

Luonnosvaihtoehdossa 1 rautatien varteen, laajennetulle rautatiealueelle, varattiin tila uudelle rataterminaalille. Terminaalin toimintaan liittyvät uudet teollisuus- ja varastorakennusten alueet laajennettiin Ratapellonkadun varresta kiinni uuteen rautatiealueen rajaan. Lisäksi teollisuusaluetta laajennettiin etelään, voimassa olevan asemakaavan mukaiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Laajennetun, radanvarteen sijoittuvan, teollisuusalueen koillispuolelle osoitettiin uusi katualue, jonka itäpuoleiseen rajaukseen kiinni laajennettiin olemassa olevaa teollisuusaluetta, nykyisen puistoalueen tilalle. Myös Ratapellonkadun itäpuolelle jatkunut osa puistoaluetta otettiin teollisuusaluekäyttöön. Teollisuusalueen kaakkoiskulmaan, Ratakadun ja Ratapellonkadun risteuksen yhteyteen osoitettiin uusi lähivirkistysalueelle osoitettu hulevesialue, jossa on mahdollista käsitellä lähiympäristön korttelien sekä katualueiden hulevesiä.



Kuva 12: Luonnosvaihtoehdon 1 kaavakartta.

Jäljelle jäävä osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta mitoitettiin siten, että sille voi rakentaa uuden urheiluhallin tarvittavine pysäköintialueineen.

Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee liito-oravan pesimäalue ja radan varren metsäalueella sijaitsee liito-oravan ruokailualue ja liikkumisen käytävä. Jotta koko liito-oravan elinpiiri voitiin muuttaa rakennetuksi ympäristöksi rataterminalitoimintoja varten, luonnosvaihtoehdossa 1 liito-oravan suojelusta ajateltiin haettavan poikkeamislupaa kaavaprosessin edetessä.

Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentumaton kortteli osoitettiin teollisuus- ja liikerakentamiselle. Kortteli katkaistiin kahtia kävelylle ja pyöräilylle osoitetulla merkinnällä kohdasta, jossa kulkee reitti alueen nykytilassakin.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 (Luonnos 2)

Luonnosvaihtoehdossa 2 rautatien varressa sijaitseva liito-orava-alue säilytettiin suojaviheralueena ja nykyisen asemakaavan mukaista viheraluetta laajennettiin hieman pohjoiskärjestään liito-oravan pesimäalueen säilyttämiseksi. Suojaviheralueelle osoitettiin yleismääräyksissä liito-oravan elinympäristöä suojeleva lauseke. Kapeahko viheralue teollisuuskorttelien välissä molemmin puolin Ratapellonkatua otettiin teollisuusalueen laajenemisen käyttöön. Sen läntiselle puolelle osoitettiin ohjeellinen ajoyhteys radan varteen sijoittuvan teollisuuskorttelin mahdollisen tonttijaon joustavuutta huomioiden.

Alueen eteläkärjen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen sekä lähivirkistysalueen rajaukset säilyivät.

Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentumaton kortteli osoitettiin lähivirkistysalueeksi. Alueen läpi itä-länsi-suunnassa osoitettiin kävelylle ja pyöräilylle varattu alue kohtaan, jossa kulkee reitti alueen nykytilassakin.



Kuva 13: Luonnosvaihtoehdon 2 kaavakartta.

3.5.2. Kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaiheen vaikutusten arviointia tehtiin asiantuntija-arviona.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Ihmisten elinolot ja ympäristö	Alueella sijaitseva asuminen poistuu. Kaupungin omistamalla kiinteistöllä olevat vanhat asuinrakennukset poistuvat käytöstä. Uutta asumista alueelle ei osoiteta 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.	Alueella sijaitseva asuminen poistuu. Kaupungin omistamalla kiinteistöllä olevat vanhat asuinrakennukset poistuvat käytöstä. Uutta asumista alueelle ei osoiteta. 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.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Ratakadun länsipuolen muutoksilla ei ole vaikutuksia laajempaan ympäristöön. Ratakadun itäpuoleinen korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu. Sen itäpuolella sijaitsee voimalinjavyöhyke, jonka takana on pientaloalue. Kortteliin 111 osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, ja johon saa sijoittaa liikerakennuksia. Korttelin toimintoja suunniteltaessa asuinrakennusten läheisyys otetaan huomioon.	Ratakadun länsipuolen muutoksilla ei ole vaikutuksia laajempaan ympäristöön. Vaihtoehtossa 2 kortteli 111 on osoitettu lähivirkistysalueeksi, eikä sen nykyinen käyttö muutu.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Kaava-alueen eteläosassa maaperätutkimuksia tulee laatia ennen rakentamishankkeiden suunnittelua. Rataterminaalien kallioleikkauksien ja eteläisen alueen pehmeikköjen massatasapainoa tulisi tarkastella myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaava-alueen länsiosan vesitalous tulee tarkastella, jottei alueen eteläosassa sijaitsevan Parkatinlammen vesitasapaino häiriinny. Jos kaikkien kaava-alueen länsiosan kiinteistöjen vedet johdettaisiin katujen kautta hulevesiviemäriverkostoon, kuten nykyisin joiltain osin tehdään, vedet juoksutettaisiin ohi Parkatinlammen, jolloin sillä voisi olla vaikutusta Parkatinlammen vesitalouteen ja edelleen haitallista vaikutusta viitasammakon elinolosuhteisiin. Parkatinlampeen ei kuitenkaan suositella johtamaan mahdollisesti likaisia hulevesiä ilman esikäsittelyä.	Kaava-alueen eteläosassa maaperätutkimuksia tulee laatia ennen rakentamishankkeiden suunnittelua. Rataterminaalien kallioleikkauksien ja eteläisen alueen pehmeikköjen massatasapainoa tulisi tarkastella myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaava-alueen länsiosan vesitalous tulee tarkastella, jottei alueen eteläosassa sijaitsevan Parkatinlammen vesitasapaino häiriinny. Jos kaikkien kaava-alueen länsiosan kiinteistöjen vedet johdettaisiin katujen kautta hulevesiviemäriverkostoon, kuten nykyisin joiltain osin tehdään, vedet juoksutettaisiin ohi Parkatinlammen, jolloin sillä voisi olla vaikutusta Parkatinlammen vesitalouteen ja edelleen haitallista vaikutusta viitasammakon elinolosuhteisiin. Parkatinlampeen ei kuitenkaan suositella johtamaan mahdollisesti likaisia hulevesiä ilman esikäsittelyä.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Kaava-alueen eteläisellä valuma-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin Parkatinlammen purku-uoman hulevesien hallintarakenteisiin. Uomaan on lisälmen keskustaajaman hulevesisuunnitelmassa esitetty myös uusia hulevesien hallintarakenteita. Kilpivirrantien, Makkaralahdenkadun ja Ratakadun liittymäalueen hulevesialtaat säilyvät.	Kaava-alueen eteläisellä valuma-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin Parkatinlammen purku-uoman hulevesien hallintarakenteisiin. Uomaan on lisälmen keskustaajaman hulevesisuunnitelmassa esitetty myös uusia hulevesien hallintarakenteita. Kilpivirrantien, Makkaralahdenkadun ja Ratakadun liittymäalueen hulevesialtaat säilyvät. Ratakadun ja Ratapellonkadun eteläisemmän risteyksen kohdalle on osoitettu puistoalue, jolle on osoitettu hulevesialue.
Luonnonolot	Teollisuusalueen laajentuessa Parkatintieltä Ratakadulle vievä kapea puistoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Urheilualue, joka on osittain kuivatettua luonnontilaista aluetta, muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Rautatien varressa sijaitseva viherkaistale otetaan teollisuuden ja rataterminaalin käyttöön, ja se muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Ratakadun itäpuolella sijaitseva asuinalue, joka on osittain luonnontilaista aluetta, muuttuu kokonaan rakennetuksi ympäristöksi. Alueelta on löytynyt yksi liito-oravan pesäpuu, sekä sille tärkeää pesimäaluetta ja ruokailualuetta. Liito-orava-alueelle haetaan poikkeamispäätöstä, jolla se muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.	Teollisuusalueen laajentuessa Parkatintieltä Ratakadulle vievä kapea puistoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentamaton asuinkortteli, joka on osittain luonnontilaista aluetta, osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueelta on löytynyt yksi liito-oravan pesäpuu, sekä sille tärkeää pesimäaluetta ja ruokailualuetta. Liito-oravan elinpiiri suojellaan. Alueen eteläkärjessä sijaitseva lampialue luontoarvoineen suojellaan, ja sen vesitalouteen kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Alueen eteläkärjessä sijaitseva lampialue luontoarvoineen suojellaan, ja sen vesitalouteen kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa.	
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Alue tukeutuu liikenteellisesti pääosin olemassa olevaan katuverkostoon. Alueelle on osoitettu uusi katu Parkatintieltä Ratapellonkadulle, mahdollistamaan sujuva liikennöinti tulevilla rataterминаalin ja varastoinnin alueilla. Alueen liikennetuotoksen arvioidaan kasvavan voimassa olevan asemakaavan liikennetuotokseen verrattuna, toteutuvista toiminnoista riippuen, 50–500 ajon. /vrk. Liikennetuotos olisi suurimmillaan, jos alueelle toteutuisi runsaasti toimistorakentamista. Toimintojen ollessa lähinnä teollisuutta tai varastointia, voidaan pitää todennäköisenä, että suurin osa liikenteestä suuntautuu pohjoiseen valtatie 27 suuntaan tai itään valtatie 5 suuntaan. Terminaalien rakentuessa voi olla mahdollista siirtää keskusta-alueen terminaalitoimintoja Ratapellonkadun alueelle, joka puolestaan hillitsee keskusta-alueen raskaan liikenteen määriä. Harjulankadulla liikenne lisääntyy teollisten toimintojen sekä liikerakentamisen myötä vähäisissä määrin. Väyläviraston tavoitteen mukaisen kaksoisraiteen toteutukseen on varauduttu jättämällä rata-alueen levennykselle tilaa kaava-alueen länsipuolelle.	Alue tukeutuu liikenteellisesti pääosin olemassa olevaan katuverkostoon. Alueen liikennetuotos ei arvioiden mukaan tule kasvamaan merkittävästi voimassa olevan asemakaavan liikennetuotokseen verrattuna. Alueen liikennetuotoksen arvioidaan, toteutuvista toiminnoista riippuen, pysyvän voimassa olevaan kaavaan nähden muuttumattomana tai kasvavan enimmillään noin 100 ajon. /vrk. Maankäytön ollessa teollisuus- tai varastointikäyttöä, voidaan pitää todennäköisenä, että suurin osa liikenteestä suuntautuu pohjoiseen valtatie 27 suuntaan tai itään valtatie 5 suuntaan. Väyläviraston tavoitteen mukaisen kaksoisraiteen toteutukseen on varauduttu jättämällä rata-alueen levennykselle tilaa kaava-alueen länsipuolelle. Alueelle osoitetaan uusi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue Parkatintien varteen, sijaintiin, jossa tällä hetkellä sijaitsee kapasiteettinsa päähän tullut puistomuuntamo. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentamaton yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue siirretään sijansa verran etelän suuntaan. Näillä toimilla varaudutaan teollisen toiminnan laajenemiseen.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Alueelle osoitetaan uusi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue Parkatintien varteen, sijaintiin, jossa tällä hetkellä sijaitsee kapasiteettinsa päähän tullut puistomuuntamo. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentamaton yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue siirretään sijansa verran etelän suuntaan. Näillä toimilla varaudutaan teollisen toiminnan laajenemiseen. Alueen läpi kulkee olemassa oleva maakaapeli, jolle on osoitettu kaavakartalle tilavaraus.	Alueen läpi kulkee olemassa oleva maakaapeli, jolle on osoitettu kaavakartalle tilavaraus.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Olemassa olevat asuinrakennukset Parkatintien varressa tyhjennetään ja puretaan. Asuttu alue säilyy teollisuusalueena, ja muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Parkatintielle näkyvä kapeahko puistoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää istutuksin sekä aitaamalla Parkatintien suuntaan varastokäyttöön tulevat alueet ympäristöön soveltuvalla aidalla. Parkatintien varteen on lisäksi osoitettu istutettavaa aluetta. Ratakadun puoleisille tontin osille osoitetaan istutettavaa aluetta. Kadun itäpuolen luonnontilassa oleva asuinkortteli muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Ratapellonkadun ja Ratakadun eteläisemmän risteyksen kohdalla oleva kosteikko osoitetaan puistoalueeksi ja	Olemassa olevat asuinrakennukset Parkatintien varressa tyhjennetään ja puretaan. Asuttu alue säilyy teollisuusalueena, ja muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Parkatintielle näkyvä kapeahko puistoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää istutuksin sekä aitaamalla Parkatintien suuntaan varastokäyttöön tulevat alueet ympäristöön soveltuvalla aidalla. Parkatintien varteen on lisäksi osoitettu istutettavaa aluetta. Ratakadun puoleisille tontin osille osoitetaan istutettavaa aluetta. Kadun itäpuolen luonnontilassa oleva asuinkortteli osoitetaan lähivirkistysalueeksi, ja sen maisema säilyy. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	hulevesien hallinnan alueeksi. Alueen vehreä olemus säilyy. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.	
Sosiaaliset vaikutukset	Asemakaavalla ei aiheudu erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusalueella sijaitsevat asuinkiinteistöt poistuvat asuinkäytöstä.	Asemakaavalla ei aiheudu erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusalueella sijaitsevat asuinkiinteistöt poistuvat asuinkäytöstä.
Yhdyskuntatalous	Uuden kadun rakentamisesta Parkatintien ja Ratapellonkadun välille, sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyden rakentamisesta Ratakadun ja Harjulankadun välille aiheutuu lisälmen kaupungille kustannuksia. Jos alueen läpi kulkevaa uudehkoa maakaapelia halutaan siirtää, aiheutuu siitä lisälmen kaupungille kustannuksia. Osa Ratakadun ja Ratapellonkadun eteläisen risteyksen pohjoispuolista teollisuuskiinteistöä osoitetaan puistoalueeksi, eikä siitä muodostu myytävää tai vuokrattavaa kiinteistöä.	Jos alueen läpi kulkevaa uudehkoa maakaapelia halutaan siirtää, aiheutuu siitä lisälmen kaupungille kustannuksia. Radan varren viheralue sekä urheilualue säilytetään, ja Ratakadun itäpuolinen asuinalue osoitetaan puistoalueeksi, eikä niistä muodostu myytäviä tai vuokrattavia kiinteistöjä.
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. Rakennusoikeutta muodostuu vaihtoehdon 1 mukaisella suunnitelmalla noin 3120 k-m² enemmän kuin vaihtoehdossa 2.	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. Rakennusoikeutta muodostuu vaihtoehdon 2 mukaisella suunnitelmalla noin 3120 k-m² vähemmän kuin vaihtoehdossa 1.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Vaihtoehdon 1 mukainen suunnitelma muodostaa todennäköisesti enemmän työpaikkoja kuin vaihtoehdon 2 mukainen suunnitelma, mutta merkittävää eroa työpaikkojen määrässä ei muodostu.	Vaihtoehdon 2 mukainen suunnitelma muodostaa todennäköisesti hiukan vähemmän työpaikkoja kuin vaihtoehdon 1 mukainen suunnitelma, mutta merkittävää eroa työpaikkojen määrässä ei muodostu.

3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun valinnassa huomioitiin luonnosvaihtoehdoille tehdyt vaikutusten arvioinnit, luonnosvaihtoehdoista saadut lausunnot ja mielipiteet sekä alueelle keväällä 2023 laadittu liito-oravaselvitys. Selvityksen tulosten myötä ehdotusvaiheessa päätettiin edetä kaavaluonnosvaihtoehdon 2 pohjalta, jolloin kaava-alueelle ei osoiteta uutta rautatieterminaalin paikkaa ja pystytään paremmin turvaamaan liito-oravan elinympäristön säilyminen.

Luonnosvaihtoehdosta 1 päätettiin yksityiskohtana ottaa kaavaehdotukseen mukaan Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentumaton ja rakennuskiellossa ollut kortteli, joka oli luonnoksessa osoitettu teollisuus- ja liikerakentamiselle, jotta kaavalla pystytään paremmin vastaamaan yritysten tarpeisiin kehittää aluetta ja laajentua.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Hyväksymisen yhteydessä kaavaehdotukseen on tehty lausunnoista aiheutunut vähäisenä pidetty tarkennus. Tarkennus koskee sl-1-alueella tapahtuvaa reunapuuston hoitoa. Tarkennuksen katsotaan olevan merkitykseltään vähäinen, eikä se siten aiheuta tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

4.1. Kaavan rakenne

Kaavaehdotus on laadittu pääosin luonnosvaihtoehdon 2 pohjalta. Joitakin kohtia on poimittu myös vaihtoehdosta 1 tai tuotu mukaan uusina. Ehdotus on laadittu ympäröivään katuverkostoon ja teollisuusalueeseen tukeutuen sekä alueella esiintyvä liito-orava huomioon ottaen.

Teollisuusalueen uudet rakennustehokkuudet, sallitut kerrosluvut, ajoneuvoliittymäkiellot sekä autopaikkastandardit mukailevat voimassa olevaa asemakaavaa.

Rautatien varressa sijaitseva liito-oravan elinpiirinä oleva metsä säilytetään ja nykyisen asemakaavan mukaista viheraluetta laajennetaan hieman pohjoiskärjestään vastaamaan paremmin liito-oravan elinpiiriä. Alue on osoitettu suojaviheralueeksi ja sinne on erikseen merkitty myös tarkka raja liito-oravan elinpiiristä. Kapeahkot viheralueet (Ratapellonpuisto), teollisuuskorttelien keskeltä on otettu teollisuusalueen laajenemisen käyttöön. Kortteliin 142 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys radan varteen sijoittuvan teollisuuskorttelin mahdollisen tonttijaon joustavuutta huomioiden.

Kaavakartalle on esitetty sähköverkon maakaapelien olemassa olevien linjausten mukaiset tilavaraukset sekä nykyinen ja toimintojen lisääntyessä tuleva muuntamoalueiden tarve. Kaavaan on lisätty olemassa olevan puistomuuntamon ympärille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Puistomuuntamon viereen on teollisuusalueen laajetessa tarve toiselle muuntamolle. Toinen yhdyskuntateknisen huollon alue teollisuusalueen keskiosissa on siirretty noin sijansa verran etelämmäksi, jotta alueen muutettavat rajaukset pysyvät tarkoituksenmukaisena.

Vanhentuneita kaavamerkintöjä on osoitettu tarkoituksenmukaisilla uusilla merkinnöillä. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan risteysalueen liikennealue on muutettu katualueeksi. Ratakadun itäpuolella sijaitseva rakentumaton ja rakennuskiellossa ollut kortteli on osoitettu varastorakentamiselle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kortteli on katkaistu kahtia kävelylle ja pyöräilylle osoitetulla merkinnällä kohdasta, jossa kulkee reitti alueen nykytilassakin.

Kaava-alueen eteläkärki on muutettu puistoalueesta lähivirkistysalueeksi, ja siinä sijaitsevan lammen ympärys on osoitettu hulevesialueeksi. Lammen ympärille on lisäksi osoitettu myös luonnon alue suojaamaan olemassa olevia luontoarvoja: naurulokin ja viitasammakon pesimäalueita ja elinpiirejä. Entisen puistoalueen luoteisosa on osa suojaviheraluetta.

Entinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue on jaettu osin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja osin puutarha- ja kasvihuonealueeksi. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on mitoitettu siten, että sille voi rakentaa uuden jalkapallohallin tarvittavine pysäköintialueineen.

4.1.1. Aluevaraukset

YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on osoitettu Parkatinlammen ja Lampipuiston pohjoispuolelle. Alueelle on osoitettu 10 000 kerrosneliömetrin verran rakennusoikeutta, jolla varaudutaan mahdollisen uuden jalkapallohallin rakentamiseen.

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

T-korttelialuetta on osoitettu radan varren suojaviheralueen, Parkatinliikuntapuiston, Parkatintien ja puistomuuntamoiden väliin jäävälle alueelle. Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaista rakentamista $e=0,5$ tehokuudella melko vapaasti, länsireunalla esiintyvä liito-orava sekä itäreunalla kulkeva ajoyhteys huomioon ottaen. Alueelle tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa kolmea työpaikkaa kohden.

T/K Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. / Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

T/K-korttelialuetta on osoitettu Ratapellonkadun molemmin puolin, kortteleihin 141 ja 142. Alueille saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaista rakentamista $e=0,5$ tehokuudella melko vapaasti, Ratakadun ja Parkatintien varsille merkityt istutettavat alueenosat ja säilytettävät/istutettavat puurivit huomioon ottaen. Alueille tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa kolmea työpaikkaa kohden.

TVY Varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

TVY-korttelialuetta on osoitettu Ratakadun ja Harjulankadun väliin. Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaista rakentamista $e=0,3$ tehokuudella melko vapaasti. Alueella ympäristö, mm. itäpuolella sijaitseva asuminen, asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueille tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa kolmea työpaikkaa kohden.

TK/KL Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia / Liikerakennusten korttelialue

TY/KL-korttelialuetta on osoitettu Ratakadun ja Parkatintien kulmaan. Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaista rakentamista $e=0,3$ tehokuudella melko vapaasti, Ratakadun ja Parkatintien varsille merkityt istutettavat alueenosat ja säilytettävät/istutettavat puurivit huomioon ottaen. Alueella ympäristö, mm. Tientekijänsäkadun varressa sijaitseva asuminen, asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueille tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa kolmea työpaikkaa kohden.

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysaluetta on osoitettu Parkatinlampea ympäröivälle Lampipuiston alueelle.

LR Rautatiealue

Rautatiealuetta on osoitettu alueen länsireunalla kulkevalle rautatielle.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Muuntamoille varatut paikat on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Paikat sijaitsevat kiinni korttelissa 142, Ratapellonkadun ja Parkatintien varressa.

EV Suojaviheralue

Rautatien varressa sijaitseva liito-oravan elinpiirinä oleva metsä on osoitettu suojaviheralueeksi ja sinne on erikseen merkitty erikseen myös tarkka rajausta liito-oravan elinpiiristä.

MP/k Puutarha- ja kasvihuonealue. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

Parkatinlammen ja Lampipuiston pohjoispuolelle, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen viereen on osoitettu alue puutarha- ja kasvihuonetoimintaa varten. Alue on varattu kunnan tarpeisiin. Alueelle on osoitettu 10 000 kerrosneliömetrin verran rakennusoikeutta. Tonteilla oleva puusto tulee säilyttää rakentamattomilla alueilla.

W Vesialue

Parkatinlampi on osoitettu vesialueeksi.

4.1.2. Kaavamerkinnot - ja määräykset

Täydellinen lista asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä on esitetty kaavakartan yhteydessä. Lisäksi kaavassa on esitetty seuraavat yleismääräykset:

Mahdolliset rautatien aiheuttamat värinähaitat on huomioitava tonttia uudisrakennettaessa.

T-, T/K- ja TY/KL-korttelialueet

Alueille saa rakentaa enintään 12 m korkeita rakennuksia.

TVY-korttelialue

Alueelle saa rakentaa enintään 8 metriä korkeita rakennuksia.

MP/k-alue

Tontilla oleva puusto tulee säilyttää rakentamattomilla alueilla.

sl-1-alue

Alueella sijaitsevia mahdollisia rataturvallisuutta vaarantavia puita ei saa kaataa, vaan niitä tulee lyhentää tarvittavissa määrin latvasta liito-oravan pesimäajan ulkopuolella.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia puhtaita hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyksen lisäksi pysäköintialueella ja teollisuusalueella muodostuvat likaiset hulevedet on johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Erottimen kautta johdetut vedet on käsiteltävä biosuodatuksella tai ne tulee johtaa viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.

Vesihuolto

Alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä sammutusveden saatavuus tulee huomioida.

Tonttien aitaaminen

Varastokäytössä olevat piha-alueet sekä ne tontin kadun puoleiset sivut, joita ei istuteta puurivein, tulee aidata vähintään 180 cm korkealla ympäristöön soveltuvalla aidalla.

Pysäköinti

T-, T/K-, TY/KL- ja TVY-korttelialueille tulee järjestää kaksi pysäköintipaikkaa kolmea työpaikkaa kohden.

Tonttijako

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos.

4.1.3. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

4.1.4. Mitoitus

Asemakaavan mitoitus (pinta-alat ja rakennusoikeudet kerrosalana) on esitetty alla:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muutos (ha)	Kerrosalan muutos (k-m ²)
ATY-1	0	0	0	-1,0916	-2 729
YU	2,8678	10 000	0,35	+2,8678	+10 000
T	4,8756	24 378	0,5	-3,2428	-16 214
T/K (TK)	8,4896	42 448	0,5	+5,2184	+26 092
TVY	1,0232	3 070	0,3	+1,0232	+3 070

TY/KL	1,5945	4 783	0,3	-0,9568	-2 870
VL	3,3654	0	0	+3,3654	0
VP	0	0	0	-6,3386	0
VU-2	0	0	0	-3,9798	-8 600
ET	0,2328	0	0	+0,1339	0
EV	1,8626	0	0	+1,8626	0
kadut	8,4665	0	0	+1,7190	0
LR	5,0875	0	0	0	0
LT	0	0	0	-1,6926	0
MP	1,1119	1 000	0	+1,1119	+1 000
W	1,3770	0	0	0	0
Yhteensä	40,3544	85 679	0,21	0	+9 749

Alueella on nykytilanteessa noin 100-110 työpaikkaa, mikä tarkoittaa työntekijää kohden noin 690-760 kerrosneliömetriä. Tällä laskukaavalla alueelle voisi kaavan myötä muodostua noin 10-11 työpaikkaa lisää (arvio ei sisällä YU-aluetta). Muodostuvien työpaikkojen määrää ei kuitenkaan pysty kovin todenmukaisesti arvioimaan ja määrä voi poiketa paljonkin tästä arviosta, sillä aluetta ei ole nykytilanteessakaan rakennettu täyteen ja kerrosneliömetrit työntekijää kohden voivat vaihdella tästä paljon enemmänkin teollisuuden/työpaikan luonteen mukaan.

4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

4.2.1. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia on tehty asiantuntija-arviona. Kaavaluonnosvaihtoehdoista saatu palaute on huomioitu osana vaikutusten arviointia.

Arvioitava tekijä	Sisältö
Ihmisten elinolot ja ympäristö	Teollisuusalueella sijaitseva asuminen poistuu. Kaupungin omistamalla kiinteistöllä olevat vanhat asuinrakennukset poistuvat käytöstä. Uutta asumista alueelle ei osoiteta. 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. Ratakadun länsipuolen muutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia laajempaan ympäristöön. Korttelit 111 ja 112 on osoitettu varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kortteleiden ja Harjulankadun itäpuolella sijaitsee voimalinjavyöhyke, jonka takana sijaitsee pientaloalue. Korttelin toimintoja suunniteltaessa asuinrakennusten läheisyys otetaan huomioon. Rakentuessaan kortteleiden rakennukset suojaavat pientaloaluetta Ratakadulta kantautuvalta melulta.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Kaava-alueen eteläosassa maaperätutkimuksia tulee laatia ennen rakentamishankkeiden suunnittelua. Rataterminaalien kallioleikkauksien ja eteläisen alueen pehmeikköjen massatasapainoa tulisi tarkastella myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaava-alueen länsiosan vesitalous tulee tarkastella, jottei alueen eteläosassa sijaitsevan Parkatinlammen vesitasapaino häiriinny. Jos kaikkien kaava-alueen länsiosan kiinteistöjen vedet käsiteltäisiin tonteilla tai johdettaisiin katujen kautta hulevesiviemäriverkostoon, kuten nykyisin joiltain osin tehdään, vedet juoksutettaisiin ohi Parkatinlammen, jolloin sillä voisi olla vaikutusta Parkatinlammen vesitalouteen ja edelleen haitallista vaikutusta viitasammakon elinolosuhteisiin. Vaikka Parkatinlampeen on siis tarpeen päätyä jonkin verran luonnollisia hulevesiä, ei sinne kuitenkaan suositella johtamaan mahdollisesti likaisia hulevesiä ilman esikäsittelyä. Kaava-alueen eteläisellä valuma-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin Parkatinlammen purku-uoman hulevesien hallintarakenteisiin, millä ei ole vaikutusta Parkatinlampeen. Uomaan on lisälmen keskustaajaman hulevesisuunnitelmassa esitetty myös uusia hulevesien hallintarakenteita. Mahdollisen uuden jalkapallohallin rakentaminen edellyttää todennäköisesti tontin läpi nykyisin kulkevan hulevesiviemäriinjan siirtämistä.

Arvioitava tekijä	Sisältö
	Kilpivirrantien, Makkaralahdenkadun ja Ratakadun liittymäalueen hulevesialtaat säilyvät. Alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä sammutusveden saatavuus tulee huomioida.
Luonnonolot	Teollisuusalueen laajentuessa Parkatintieltä Ratakadulle vievä kapea puistoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Ratakadun puoleisille tontin osille osoitetaan istutettavaa aluetta. Ratakadun ja Harjulankadun väliin jäävä rakentumaton, luonnontilassa oleva asuinrakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue osoitetaan rakennetuksi ympäristöksi. Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan pääosin suojaviheralueeksi sekä suojellaan sl-1-merkinnällä. Alueen eteläkärjessä sijaitseva lampialue luontoarvoineen suojellaan, ja sen vesitalouteen kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa. Puutarha- ja kasvihuonealueella on tonteilla oleva puusto osoitettu säilytettäväksi rakentamattomilla alueilla. Puutarha-alue yleisesti mahdollistaa elinympäristöä pieneliöstöille ja oikein hoidettuna edistää myös luonnon monimuotoisuutta.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Alue tukeutuu liikenteellisesti pääosin olemassa olevaan katuverkkostoon. Alueen liikennetuotos ei arvioiden mukaan tule kasvamaan merkittävästi voimassa olevan asemakaavan liikennetuotokseen verrattuna. Alueen liikennetuotoksen arvioidaan, toteutuvista toiminnoista riippuen, pysyvän voimassa olevaan kaavaan nähden muuttumattomana tai kasvavan enimmillään noin 100 ajon. /vrk. Maankäytön ollessa teollisuus- tai varastointikäyttöä, voidaan pitää todennäköisenä, että suurin osa liikenteestä suuntautuu pohjoiseen valtatie 27 suuntaan tai itään valtatie 5 suuntaan. Väyläviraston tavoitteen mukaisen kaksoisraiteen toteutukseen on varauduttu jättämällä rata-alueen levennykselle tilaa kaava-alueen länsipuolelle. Alueelle osoitetaan uusi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue Parkatintien varteen, sijaintiin, jossa tällä hetkellä sijaitsee kapasiteettinsa päähän tullut puistomuuntamo. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentamaton yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue siirretään sijansa verran etelän suuntaan. Näillä toimilla varaudutaan teollisen toiminnan laajenemiseen. Alueen läpi kulkee olemassa oleva maakaapeli, jolle on osoitettu kaavakartalle tilavaraus.

Arvioitava tekijä	Sisältö
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Olemassa olevat asuinrakennukset Parkatintien varressa tyhjennetään ja puretaan. Asuttu alue säilyy teollisuusalueena, ja muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Parkatintielle näkyvä kapeahko puistoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää istutuksin sekä aitaamalla Parkatintien suuntaan varastokäyttöön tulevat alueet ympäristöön soveltuvalla aidalla. Parkatintien, Ratapellonkadun, Ratakadun, Linjamaankadun sekä Tervakankaantien varsille on lisäksi osoitettu istutettavaa aluetta sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä, jotta alueella säilyisi vehreä olemus. Ratakadun ja Harjulankadun väliin jäävä rakentumaton, luonnontilassa oleva asuinrakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue osoitetaan rakennetuksi ympäristöksi. Puutarha- ja kasvihuonealueella on tonteilla oleva puusto osoitettu säilytettäväksi rakentamattomilla alueilla. Myös muut korttelialueiden sisäiset rakentumattomat, luonnontilaiset alueet voivat muuttua alueen rakentuessa. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.
Sosiaaliset vaikutukset	Asemakaavalla ei aiheudu erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusalueella sijaitsevat asuinkiinteistöt poistuvat asuinkäytöstä.
Yhdyskuntatalous	Uuden kävelyn ja pyöräilyn yhteyden rakentamisesta Ratakadun ja Harjulankadun välille aiheutuu lisälmen kaupungille kustannuksia. Jos alueen läpi kulkevaa uudehkoa maakaapelia halutaan siirtää, aiheutuu siitä lisälmen kaupungille kustannuksia. Radan varren viheralue sekä urheilualue säilytetään, eikä niistä muodostu myytäviä tai vuokrattavia kiinteistöjä. Urheilualueella varaudutaan liikuntaolosuhteiden kehittämissuunnitelmassa 2021–2030 mainittuun isomman jalkapallohallin rakentamiseen.
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. Yritystoimintaan varattu rakennusoikeus kasvaa suunnitelmalla noin 7 350 k-m² verran.

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.

Kortteleissa 111 ja 112 varastorakennusten sekä korttelin 142 kaakkoisnurkassa teollisuus-/liikerakennusten korttelialueella ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asuinalueiden suuntaan ei saa aiheutua meluhaittaa. Kortteleissa 111 ja 112 tulee huomioida myös liikenteellisten ja esteettisten haittojen, kuten esimerkiksi raskaan liikenteen tai ulkovarastoinnin vaikutukset asuinalueiden suuntaan.

Kaava-alueella suositellaan huomioitavan kahden lähialueella sijaitsevan Tukesin valvoman kemikaali-/tuotantolaitoksen (Adven Oy ja Suomivalimo Oy) onnettomuusskenaarioihin liittyvien savukaasujen leviämisen mahdollisuus pelastussuunnitelmissa ja ilmanvaihdon nopean pysäyttämisen mahdollistavilla ratkaisuilla.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen hulevesien hallinta tulee ottaa alueen toteutuksessa tarkoin huomioon myös alueen rakennustöiden yhteydessä, eikä likaisia vesiä tai kiintoainesta tule joutua luonnonoloiltaan arvokkaille alueille.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

lissalnessa xx.xx.2023

Sari Niemi
kaavoituspäällikkö