

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) IPY:n tontin asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 16 tonttia 3 sekä puisto- ja katualuetta.



**Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:ta
palautetta kirjallisesti tai suullisesti
kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.**

20.11.2024

IIS/205/10.02.03.00/2024

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa
täydennetään tarvittaessa suunnittelun
kuluessa.**

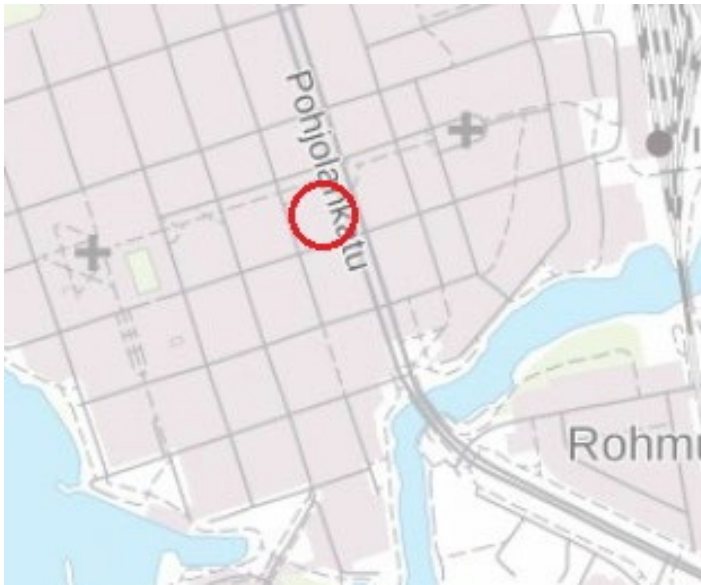
AK 387

MITÄ ON SUUNNITTEILLA

Kaavamuutos on käynnistynyt Puhelinosuuskunta IPY:n tekemän kaavamuutoshakemuksen johdosta. Hakemuksessa esitetään tontin käyttötarkoituksen muuttamista asuin- ja liikekiinteistöksi. Lisäksi esitetään muun muassa kiinteistön kerrosluvun nostamista neljään sekä rakennusalan väljentämistä tontin sisäosassa.

SUUNNITTELUALUE

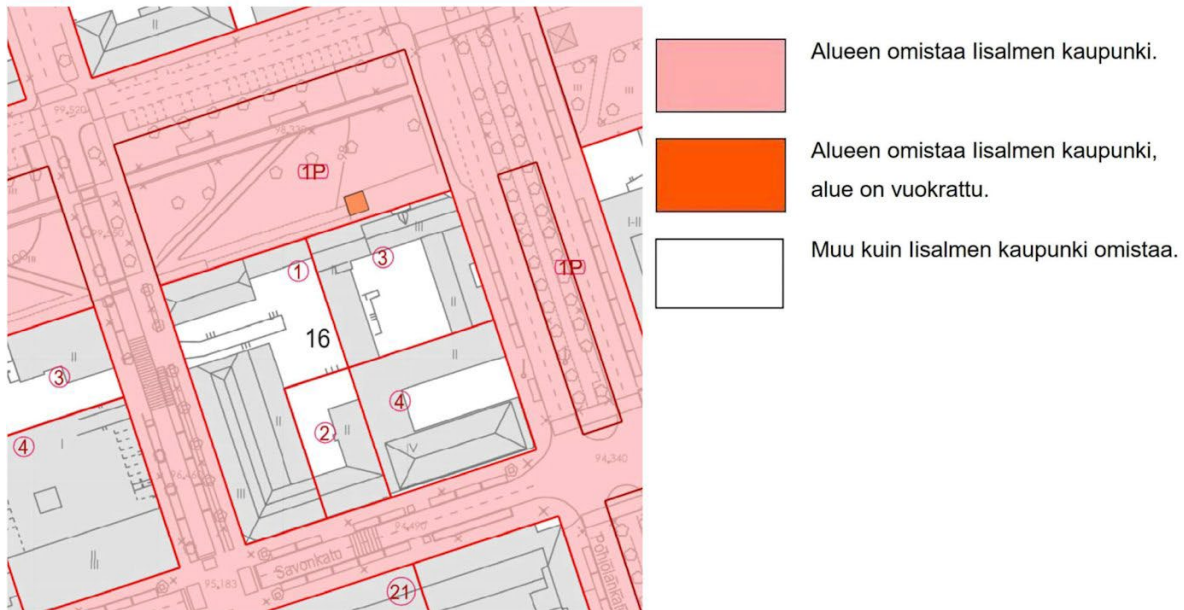
Kaava-alue sijaitsee keskustassa ruutukaava-alueella. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Kirkkopuistonkatuun, idässä Pohjolankatuun, etelässä ja lännessä korttelin 16 muihin tontteihin (nrot 1,2,4).



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen suunniteltu rajaus.



Kuva 3 Maanomistus. Tonttialue on yksityisomistuksessa ja Iisalmen kaupunki omistaa puisto- ja katualueet.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kirkkoaukio ja puistoakselit on osa Valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) inventointia Iisalmen kirkkoaukio ja puistoakselit. Kaavamuutosalue sijoittuu osittain RKY-alueelle

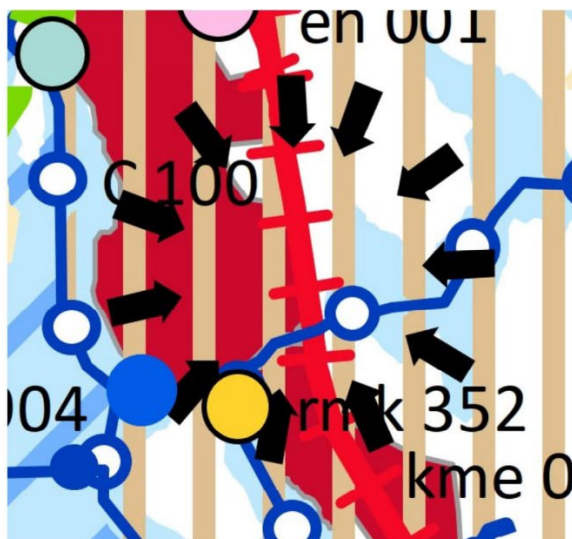
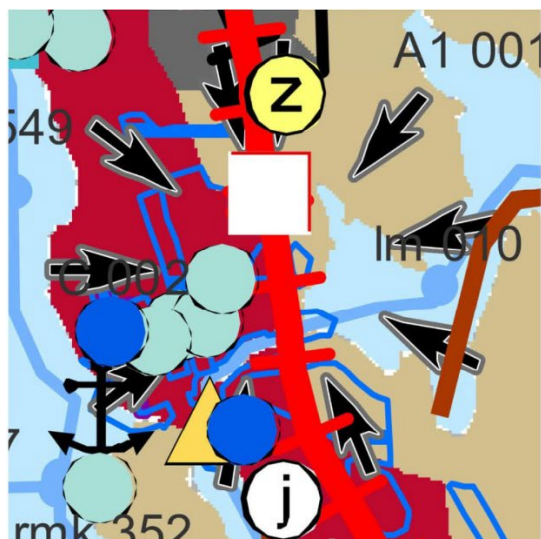


Kuva 4 RKY-alueerajaus.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa **Pohjois-Savon maakuntakaava 2030**. (Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011, muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018) Siinä Iisalmen kirkkoaukion puistoakseli (MA1- v 21.002) on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue tai kohde. Alue on myös osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi, eli suunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on myös yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve: Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana tehokkaasti rakennettuna keskustatoimintojen alueena.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2. vaihe on edennyt ehdotusvaiheeseen.



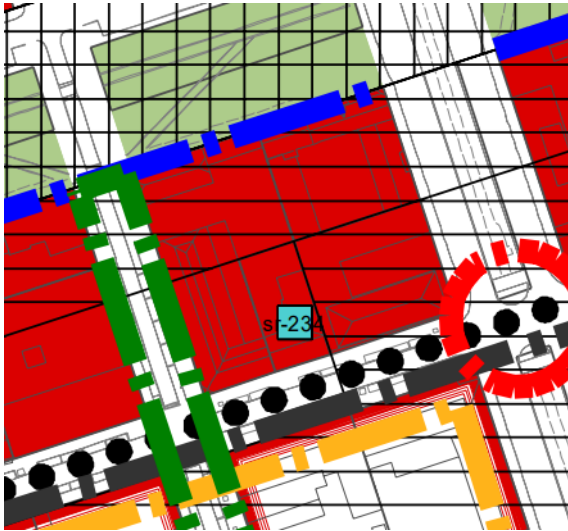
Kuva 5 Vasemmalla ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta 2030, oikealla ote P-Savon maakuntakaava 2040 2. vaihe ehdotus (nähtävillä 2.-31.10.2024).

Yleiskaava



Kuva 6 Ote Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavasta, ydinkeskusta (KV 26.3.2007 § 30)

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa (2007) alue on keskustatoimintojen aluetta. Alueelle on merkitty Liikenteellisesti kehitettävä alue. Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet.



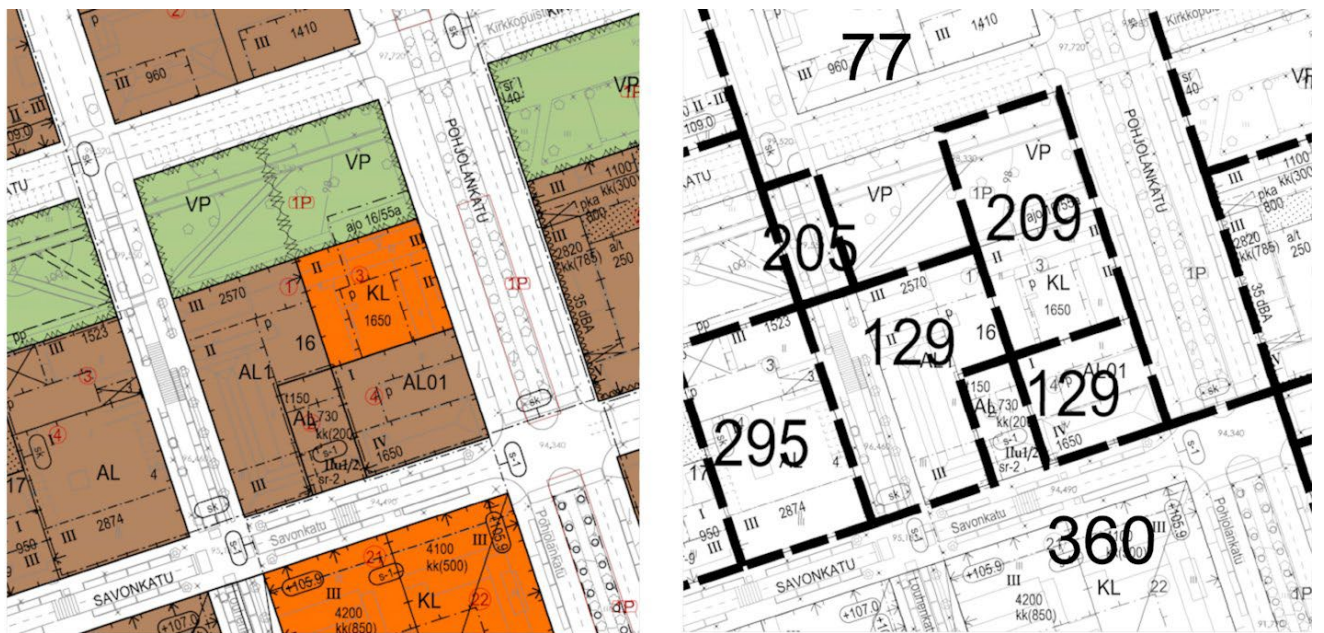
Kuva 7 Ote Iisalmen strategisesta yleiskaavasta.

Iisalmen strateginen yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Alue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta ja liikenteellisesti kehitettävä alue. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet. Asemakaava-alueita rajaa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Pohjolankadun ympäristöön.

Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa **AK 209** (1986), jossa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue ja puistoalue. Asemakaavassa tontille suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Tontin rakennusoikeus on 1650 k-m². Louhenkadun osalta alueella on voimassa **AK 205** (1985), jossa alue on katualuetta. Osalla Kirkkopuistoa on voimassa **AK 77** (1972), jossa alue on puistoaluetta.

Lisäksi kaavamuutosalueen korttelia 16 koskee vaiheasemakaava **VAK 1001**, jolla muutetaan pysäköintimääräyksiä keskusta-alueella. Vaiheasemakaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2024 ja kaavamuutos viedään valtuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2024.

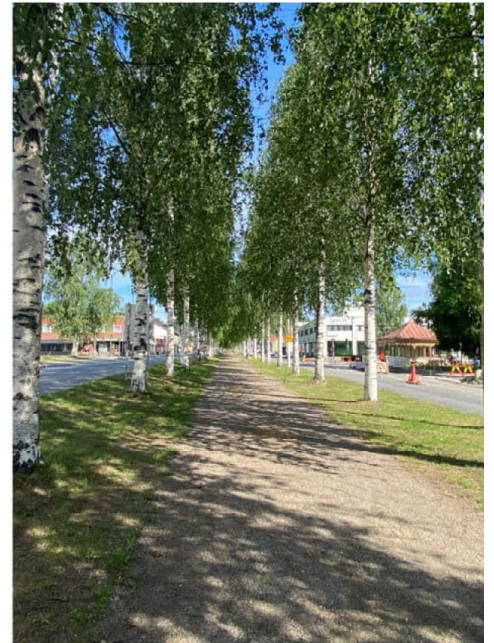


Kuva 8 Ote ajantasa-asemakaavasta sekä voimassa olevien asemakaavojen rajauksista.

Rakennettu ympäristö, liikenne ja reitit

Kaavamuutosalueen rakennukset rakennettu vuosina 1989 ja 1954. Kirkkopuistoakselin ympäristössä rakennuskanta on pääosin 2-kerroksista. Pohjolankatu laskee etelään ja viereisellä tontilla on nelikerroksinen rakennus.

Kaavamuutoksen ei arvioida vaikuttavan alueen reitistöihin.



Kuva 9 Suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä (7/2024).

Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalueen arvioidaan olevan lähinnä paikallinen. Alueella on kuitenkin kulttuuriympäristön osalta valtakunnallisia sekä maakunnallisia arvoja. Toiminnallisesti korttelialueella on pääasiassa liiketoimintaa. Pohjolankatu on vilkkaasti liikennöity katualue.

Aloitteet ja tehdyt sopimukset, muut vireillä olevat suunnitelmat

IPY on anonut kaavamuutosta alueelle (2024).

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaan suunnitteluun vaikuttaminen painottuu aiempaa enemmän suunnitelmien valmisteluvaiheeseen.

Osallisia kaavahankkeessa ovat alueen maanomistajat ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asukkaat ja maanomistajat

Kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat ja tonttivarauksen tehneet
Muut tarpeen mukaan

Naapurit

Naapuritonttien kiinteistönomistajat, asukkaat ja yritykset tarpeen mukaan

Viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon liitto
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
Pohjois-Savon pelastuslaitos

Lautakunnat, neuvostot:

Tekninen lautakunta
Tekninen jaosto
Sivistys- ja hyvinvointilautakunta
Maaseutuhallinnon yhteislautakunta
Ylä-Savon ympäristölautakunta
Ylä-Savon jätehuoltolautakunta
Nuorisoneuvosto
Ikäihmisten neuvosto
Vammaisneuvosto

Järjestöt ja yhdistykset:

Yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset)
Ylä-Savon nuorkauppakamari, Ylä-Savon Kauppakamari
Muut tarpeen mukaan

Sähkö-, vesi-, puhelinyhtiöt:

Savon Voima Verkko Oy,
Savon Voima Oyj / Kaukolämpö ja sähköntuotanto
Kaisanet Oy, Telia Finland Oyj
Iisalmen Vesi, Ylä-Savon Vesi Oy

KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET

Riippuen kaavaratkaisusta ja kiinteistönomistajan saamasta mahdollisesta taloudellisesta hyödystä, laaditaan kaavaluonnosvaiheen jälkeen **maankäyttösopimus**. (MRL § 91 b).

Yksityisten maanomistajien osalta kaavan laatimisesta peritään kustannuksia saadun hyödyn perusteella. Hinta määräytyy kaavan valmistumisajankohtana voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti.

TAVOITEAIKATAULU

Kaavan vireilletulo	12/2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12/2024
Kaavaluonnos	kevätkausi 2025
Kaavaehdotus	syyskausi 2025
Kaava hyväksytty ja lainvoimainen	loppuvuosi 2025

KAAVAPROSESSIN ETENEMISESTÄ TIEDOTTAMINEN

Kaavaproessin etenemisestä tiedotetaan mahdollisuuksien mukaan kirjeitse osallisille (OAS-, luonnos- ja ehdotustilaisuuksia.)

Suunnittelua koskevista yleisötilaisuuksista sekä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläoloajoista kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla www.iisalmi.fi sekä Iisalmen Sanomissa.

Asemakaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina kaupungin verkkosivuilla www.iisalmi.fi sekä Iisalmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14 (2. krs).

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa varten ei ole tavoitteena laatia erillisiä selvityksiä, vaan hyödyntää olemassa olevia selvityksiä, kuten Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys (2018) ja Iisalmen keskustaaajamanhulevesisuunnitelma (2022). Lisäksi työssä hyödynnetään mm. modernin rakennusperinnön kartoitusta ja arvottamistyöryhmän työtä (2021). Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, joten luontoselvityksen laatimiselle ei nähdä tarvetta.

Arvioitava tekijä	Sisältö
Ihmisten elinot ja ympäristö	Alueen olot Ympäristöominaisuudet
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Ilmastonmuutoksen huomioiminen Maisemarakenne
Luonnonolot	Eläimistö ja kasvisto
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Energiätehokas yhdyskuntarakenne Palvelujen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa Kevyt liikenne, joukkoliikenne, muu liikenne

Arvioitava tekijä	Sisältö
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Esteettiset vaikutukset kaupunki ja maaseutu ympäristössä Näkymätön ja näkyvä kulttuuriperintö Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutukset vuorovaikutukseen ja yhdiskunnan toimivuuteen
Yhdyskuntatalous	Elinkeinot ja yrittäminen Julkiset investoinnit ja ylläpito
Iisalmen kaupunkistrategia: Visio 2030 – Suomen houkuttelevin seutukaupunki	Inspiroiva Iisalmi – Hyvinvoinnin ja osaamisen aktiivinen kehittäjä Ihana Iisalmi – Toimivan ja turvallisen kaupunkiympäristön rakentaja Ihmeiden Iisalmi – Vetovoimainen ja monipuolinen seutukeskus

Vaikutusten arvioinnit ovat nähtävillä kaavan kanssa, jolloin niihin voi ottaa kantaa.

YHTEYSTIEDOT

Postiosoite: Iisalmen kaupunki, kaavoitus, Pohjolankatu 14, 74100 IISALMI

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@iisalmi.fi

Hannele Kelavuori, asemakaava-arkkitehti puh. 040 830 2783

Heli Kärki, kaavavalmistelijä puh. 040 355 1886

Jyrki Könttä, kaupungininsinööri puh. 040 588 9022

KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

ALOITUSVAIHE

Aloitteen kaavan laatimiseksi voivat tehdä maanomistaja tai kaupungin eri tahot. Kaavamuutosta ryhdytään laatimaan, jos kaupunki pitää sitä tarkoituksenmukaisena.

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hankkeen etenemisestä tehdään suunnitelma, jota kutsutaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi (OAS). Siinä kerrotaan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, miten kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenee, miten valmisteluun voi osallistua ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan myös, miten kaavatyön edistymisestä tiedotetaan.

Miten voit osallistua? Tule yleisötilaisuuteen, jollainen pääsääntöisesti järjestetään nähtävilläolon aikana.

Osallistu jättämällä kannanotto/lausunto OAS:n nähtävilläolon aikana.

Kannanotot tulee toimittaa kirjallisena Iisalmen kaupungin kirjaamoon, Pohjolankatu 14, PL 10, 74101 Iisalmi tai sähköpostilla kirjaamo(at)iisalmi.fi.

KAVALUONNOSVAIHE

Asemakaavasta voidaan tapauskohtaisesti laatia useitakin luonnosvaihtoehtoja. Kaavaluonnos/luonnokset esitellään teknisessä lautakunnassa. Tämän jälkeen kaavaluonnos/luonnokset asetetaan nähtäville 2–3 viikon ajaksi. Viranomais- ja yhteistyötahoilta sekä lautakunnilta pyydetään lausunnot.

Miten voit osallistua? Tule yleisötilaisuuteen, jollainen pääsääntöisesti järjestetään nähtävilläolon aikana. Tilaisuudessa saadut mielipiteet kirjataan muistioon.

Osallistu jättämällä kannanotto/lausunto luonnoksen nähtävilläolon aikana.

Kannanotot tulee toimittaa kirjallisena Iisalmen kaupungin kirjaamoon, Pohjolankatu 14, PL 10, 74101 Iisalmi tai sähköpostilla kirjaamo(at)iisalmi.fi.

KAVAEHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnosta muokataan ja tarkennetaan saadun palautteen ja tiedon pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotusta käsitellään teknisessä lautakunnassa ja tarvittaessa kaupunginhallituksessa.

Kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi. Kaavaehdotuksesta neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa ja pyydetään lausunnot lautakunnilta ja viranomais- ja yhteistyötahoilta.

Miten voit osallistua? Tule yleisötilaisuuteen, jollainen pääsääntöisesti järjestetään nähtävilläolon aikana. Tilaisuudessa saadut mielipiteet kirjataan muistioon.

Osallistu jättämällä muistutus ehdotuksen nähtävilläolon aikana.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Iisalmen kaupungin kirjaamoon,
Pohjolankatu 14, PL 10, 74101 Iisalmi tai sähköpostilla
kirjaamo(at)iisalmi.fi.

PÄÄTÖSKÄSITTELY

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Tämän jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuustoon, joka hyväksyy kaavan.

Kaupungin perusteltu kannanotto postitetaan muistutuksen tehneille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

VALITUSOIKEUS

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vrk.