



# VAK 1001 Vaiheasemakaava Iisalmen keskusta-alueen pysäköintimääräysten muuttamiseksi

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## EHDOTUS

Vaiheasemakaava koskee 1. kaupunginosan korttelien 1–2, 3 (osaa), 5–7, 8 (osaa), 9, 11–12, 14–17, 18 (osaa), 19, 21–23, 26–30, 31–32 (osia), 34–35 (osia), 39, 40–41 (osia), 45, 46 (osaa), 47, 48 (osaa), 49, 50–51 (osia), 52, 53 (osaa), 55–57, 58 (osaa), 62–63, 70–71, 74 (osaa), 77, 79, 82 (osaa), 90 (osaa), 91, 103 (osaa), 130, 200 (osaa), 202 (osaa) ja 221 yleismääräysten pysäköintiin liittyvää osaa, korttelien 4 (tontin 16), 10 (tonttien 1 ja 2), 25 (tonttien 1–4) ja 44 (tonttien 142 ja 143) pysäköintimerkintää ja -määräystä sekä korttelin 11 kaavamääräyksen (K-1) pysäköintiä koskevaa osaa, 5. kaupunginosan korttelien 80 ja 81 yleismääräysten pysäköintiin liittyvää osaa sekä 9. kaupunginosan korttelien 150, 151, 152 (osaa) ja 153 (osaa) yleismääräysten pysäköintiin liittyvää osaa.

Vaiheasemakaavalla muodostuu yhtenäinen pysäköintiä koskeva yleismääräys edellä luetelluille A-, AK-, AKR-, AL-, ALK-, AR-, K-, KL-, KM- ja KTY- kortteille ja korttelin osille.



**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
Heli Kärki, kaavavalmistelijä	puh. 040 355 1886	heli.karki@iisalmi.fi
Jyrki Könttä, kaupungininsinööri	puh. 040 588 9022	jyrki.kontta@iisalmi.fi

Sweco:  
Sanukka Lehtiö, kaavoitusarkkitehti  
Hanna Töykkälä, kaavasuunnittelija

**Kaavan vireille tulo:** 12.1.2024

**Kaavan hyväksyminen:**

Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto



# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1. Asemakaavan muutosalue

Kaavamuutosalue kattaa Iisalmen kaupungin keskusta-alueen. Vaiheasemakaavassa tarkasteltu alue on Iisalmen strategisen yleiskaavan (kv. hyv. 18.3.2024, ei lainvoimainen) mukainen keskusta-alue, joka on pinta-alaltaan noin 153,5 hehtaaria. Tarkastelualue on pääasiassa rakennettua kaupunkiympäristöä asuin- ja liikekortteleineen, julkisine rakennuksineen, katuineen ja puistoineen. Alla olevilla kartoilla (kuvat 1–2) on esitetty tarkastelualueen sijainti.

Vaiheasemakaava koskee tarkastelualueella sijaitsevia asuin-, liike ja toimistorakennusten kortteleita. Vaiheasemakaavalla muutetaan 42 korttelin ja 27 korttelinosan pysäköintimääräyksiä yhteensä 40 asemakaavan osalta.



Kuva 1. Tarkastelualueen sijainti osoitettu sinisellä rajauksella.





Kuva 2. Ote Iisalmen opaskartasta. Tarkastelualueen sijainti merkitty punaisella.

## 1.2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Vaiheasemakaavan tavoitteena on muuttaa Iisalmen keskusta-alueen asemakaavoissa voimassa olevia pysäköintimääräyksiä asuin-, liike ja toimistorakennusten osalta. Tavoitteena on yhdenmuukaistaa Iisalmen keskustan pysäköintinormeja ja keventää niitä vastaamaan nykyistä käyttöä ja tarvetta. Samalla huomioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu, pysäköintipaikkojen riittävyys sekä vaikutukset muuhun maankäyttöön ja keskusta-alueen kehittämiseen, asumiseen ja muihin toimintoihin.

Vaiheasemakaavatyö pohjautuu Iisalmen keskusta-alueen pysäköintiselvitykseen ja esitykseen pysäköintinormista (WSP Finland Oy 2023). Selvitystä käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 19.4.2023 (§ 60). Selvityksessä todetaan yhtenä keskeisenä kehittämistoimenpiteenä, että pysäköintinormia asumisen ja liikerakentamisen osalta tulisi keventää. Selvityksessä esitetään, että pysäköintinormi

asumisen sekä liikerakentamisen osalta olisi yksi autopaikka asemakaavassa osoitetun rakennus-oikeuden mukaista sataa kerrosalaneliometriä kohden (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>). Selvityksen perusteella kaavassa ovat mukana lisälmen osayleiskaavan keskusta-alue- ja aluerajauksen sisällä sijaitsevat asuinrakentamisen (pois luettuna asuinpienalojen ja erillispienalojen korttelialueet) sekä liike- ja toimistorakentamisen korttelialueet.

Kaavakonsulttina vaiheasemakaavassa toimii Sweco Finland Oy, kaavanlaatijana Sanukka Lehtiö, YKS-446, ja kaavasuunnittelijana Hanna Töykkälä.

### 1.3. Kaavaprosessin vaiheet

#### Kaavan vireille tulo:

Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu	12.1.2024
lisälmen Sanomat	14.1.2024
OAS nähtävillä	15.1.–2.2.2024

#### Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta	20.3.2024 § 40
Kaavaluonnos nähtävillä	2.–30.4.2024
Tekninen lautakunta	4.9.2024 § 99
Kaupunginhallitus	9.9.2024 § 192
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

## Sisällysluettelo

<b>1. Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
1.1. Asemakaavan muutosalue .....	3
1.2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	4
1.3. Kaavaprosessin vaiheet .....	5
<b>2. Lähtökohdat ja alueen nykytilanne .....</b>	<b>8</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
2.1.1. Alueen yleiskuvaus .....	8
2.1.2. Luonnonympäristö, vesistöt .....	9
2.1.3. Rakennettu ympäristö .....	9
2.2. Suunnittelutilanne .....	16
2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	16
2.2.2. Maakuntakaava .....	17
2.2.3. Yleiskaava .....	18
2.2.4. Asemakaava .....	29
2.2.5. Rakennusjärjestys .....	36
2.2.6. Rakennuskiellot .....	36
2.2.7. Päätökset ja suunnitelmat .....	36
2.2.8. Kiinteistörekisteri .....	36
2.2.9. Pohjakartta .....	36
<b>3. Asemakaavan suunnittelu ja kaavaprosessi .....</b>	<b>37</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....	37
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	37
3.2.1. Osalliset .....	37
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	38
3.2.3. Viranomaisyhteistyö .....	38
3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen .....	38
3.4. Asemakaavan tavoitteet .....	39
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	39
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	41
3.5. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	41
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>43</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	43
4.1.1. Aluevaraukset .....	43
4.1.2. Kaavamerkinnot - ja määräykset .....	43
4.1.3. Nimistö .....	44
4.1.4. Mitoitus .....	44
4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen .....	44
4.2.1. Vaikutusten arviointi .....	44
4.2.2. Yhteenveto kaavan vaikutuksista: .....	48
4.2.3. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	49
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>50</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	50
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	50
5.3. Toteutuksen seuranta .....	50

## Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 9.9.2024
3. Iisalmen keskustan pysäköintiselvitys ja esitys pysäköintinormista (WSP Finland Oy 2023)
4. Kaavatilaisuuksien muistiot
  - a. Muistio oas-tilaisuus 17.1.2024
  - b. Muistio luonnostilaisuus 15.4.2024
5. Yhteenvedot lausunnoista ja vastineet
  - a. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet
  - b. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet (lisätään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen)
6. Havainnollistava liitekartta
7. Kaavakartan liite: Luettelo aiempien kaavojen poistuvista ja korvautuvista pysäköintimääräyksistä



## 2. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN NYKYTILANNE

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Vaiheasemakaavoitettava alue sijaitsee Iisalmen kaupungin keskustassa (kuva 3). Vaiheasemakaava koskee Iisalmen strategisen yleiskaavan (kv. hyväksytty 18.3.2024, ei lainvoimainen) mukaisella keskusta-alueella (vaiheasemakaavan tarkastelualueella) sijaitsevia asuinrakennusten korttelialueita (kaavamerkintä A), asuin- ja rivitalojen korttelialueita (AK), asuin- ja rivitalojen korttelialueita (AKR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueita (ALK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), liikerakennusten korttelialueita (KL), liikerrakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan yksikön (KM) sekä toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Tarkastelualueen pinta-ala on noin 153,5 hehtaaria. Vaiheasemakaavalla muutetaan 42 korttelin ja 27 korttelinosan pysäköintimääräyksiä yhteensä 40 asemakaavan osalta.



Kuva 3. Ilmakuva tarkastelualueesta (alue rajattu punaisella).



Iisalmen keskusta on tiivis, lännessä ja etelässä vesistöjen rajaama alue, joka on pääasiassa rakennettua kaupunkiympäristöä asuin- ja liikekortteleineen, julkisine rakennuksineen, katuineen ja puistoineen. Keskustaa halkoo tarkastelualueen itäosassa rautatie, ja keskustan itäpuolella muutama kilometrin päässä sijaitsee valtatie 5.

### 2.1.2. Luonnonympäristö, vesistöt

Iisalmen keskusta-alue sijaitsee kahden järven välisellä kannaksella. Kaupunki on perustettu Poroveden, Paloisjärven ja Paloisvirran rannalle, josta asutus ja muu rakentaminen on levinnyt pääteiden varsille. Keskusta on suurelta osin rakennettua ympäristöä, jonka lisäksi maisemakuvaa hallitsevat vehreät puistot sekä vesistöt ja rannat.

### 2.1.3. Rakennettu ympäristö

#### Asuminen ja ikärakenne

Vuonna 2023 Iisalmen väkiluku oli 20 607 henkilöä. Kaupungin väkiluku on ollut laskussa 1990-luvun puolivälistä alkaen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 Iisalmen väestöstä alle 15-vuotiaiden osuus oli 14,5 %, 15–64-vuotiaiden osuus 56,9 % ja 65 vuotta täyttäneiden osuus 28,6 %.

Iisalmen keskustaajamassa asuu noin 80 prosenttia kaupungin asukkaista. Keskustan väkiluku ei ole juurikaan muuttunut 2000-luvulla. Ydinkeskustan asukasluku on kuitenkin kasvanut 2010-luvulla, ja keskustaajaman asema väestöllisenä keskuksena on korostunut. Etenkin kaupungin sisällä tapahtuva ja naapurikunnista tuleva muuttoliike suuntautuu Iisalmen ydinkeskustaan.

Iisalmen asuntokuntien lukumäärä on 2000-luvulla kasvanut yli kymmenellä prosentilla. Samalla kun asuntokuntien lukumäärä on kasvanut ja koko pienentynyt, on asumisväljyys kasvanut ollen vuoden 2020 lopulla 43 m<sup>2</sup>/henkilö.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue koostuu rakennetun kaupunkiympäristön asuin- ja liikekortteleista. Tarkastelualueella sijaitsee omakoti- ja paritaloja, asuinkerrostaloja ja -rivitaloja, kauppakeskuksia, tavarataloja, liikkeitä ja myymälöitä, toimistorakennuksia, rautatieasema, vesitorni ja erilaisia palveluita kuten majoituspalveluita ja päiväkotia.

Palvelut sekä liike- ja toimistorakennukset sijaitsevat pääasiassa ydinkeskustassa Pohjolankadun sekä Kirkkopuistonkadun molemmin puolin. Lisäksi Kankaan alueella suunnittelualueen pohjoisosassa on tavarataloja ja liikerakennuksia. Asuminen puolestaan sijoittuu ydinkeskustan ympärille. Asuinkerrostalojen kortteleita on etenkin Päiviönkadun pohjoispuolella, Kankaan ja rautatieaseman alueella sekä suunnittelualueen länsiosassa Poroveden rannalla.

Tarkastelualueen keskellä, kuitenkin vaiheasemakaavasta pois rajatulla alueella, on yleisiä rakennuksia kuten oppilaitoksia, kirjasto ja kirkko. Haukiniemen alueella suunnittelualueen luoteispuolella on Iisalmen Terveyskampus sekä omakotitaloalue. Tarkastelualueen koillispuolella sijaitsee Kankaan liikuntapuisto ja eteläpuolella, Paloisvirran toisella puolella on Rohmulan asuinalue.

## Rakentaminen

Kaava-alueen vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja uusimmat 2020-luvulta. Ennen vuotta 1950 rakennetut rakennukset sijoittuvat pääasiassa ydinkeskustan alueelle. Etenkin 2000-luvulla on puolestaan rakennettu paljon keskustan reuna-alueille. Rakennuskanta on kuitenkin ajallisesti sekoittunutta ja monikerroksista, kuten ovat kaavamuutosalueen voimassa olevat vuosilta 1967–2021 olevat asemakaavatkin.

Vaiheasemakaavalla muutetaan 40 asemakaavaa, joissa määriteltyä asuinrakennusten rakennusoikeutta on käytetty vaihtelevasti. Veturitallinrannan uudella asuinalueella rakentaminen on vasta alkamassa, kun taas muissa A-korttelinosissa rakennusoikeutta on käytetty noin 60–90 %. Asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueilla (mm. AK, AR, AKR) rakennusoikeudesta on käytetty 50–100 %.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla (mm. AL, ALK) rakennusoikeutta on käytetty hyvin vaihtelevasti. Useassa korttelissa keskusta-alueella on käytetty koko rakennusoikeus, mutta on myös kortteleita, joissa rakennusoikeudesta on käytetty alle puolet. Sama pätee liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin (K), liikerakennusten korttelialueisiin (KL, KM) sekä toimitilarakennusten korttelialueisiin (KTY).

## Liikenne

Keskustassa on kattava katuverkosto, ja alue on hyvin saavutettavissa eri kulkuvälineillä. Valtatie 5:n lähimmät liittyvät sijaitsevat noin 3–5 kilometrin päässä suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolella keskustan ulkopuolella. Alueella sijaitsee useita linja-autopysäkkejä sekä lisalmen linja-autoasema suunnittelualueen eteläosassa, Paloisvirran pohjoispuolella. lisalmen paikallisliikenteessä palvelee kaksi bussilinjaa.

lisalmen rautatieasema sijaitsee keskustan itäosassa Savonkadulla Paloisjärven rannan tuntumassa. Rautatieaseman kortteli ei ole mukana vaiheasemakaavassa. lisalmen rautatieaseman kautta kulkevat Kouvola–Kontiomäki-raide sekä Savon rata, joka kulkee välillä lialmi–Ylivieska. Väyläviraston pitkän aikavälin suunnitelmien perusteella Savon radan rataosuudella tulee maankäytössä varautua yhteen lisäraiteeseen tai lisäkohtaamispaikkoihin. Lisäksi Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 osa Savon radan rataosasta on merkitty kehitettäväksi kaksiraiteisena. lialmella on laadittu esiselvitys lialmen rataverkon kehittämisestä (Linea Konsultit Oy 2018), jonka mukaan lialmi on rautateiden tavaraliikenteessä alueellisesti merkittävä solmupiste.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisen verkoston piirissä. Tarkastelualueen pohjoisosassa, kaavara-jauksen ulkopuolella sijaitsee lialmen vesitorni. lialmen keskustan alueen hulevedet kulkevat Paloisjärveen ja Poroveteen. Alueella sijaitsee hulevesirakenteita, joihin osa alueen hulevesistä ohjataan. Paloisjärvenraitilla alueen itäosassa sijaitsee hulevesien hallintarakenteita. Alueella ei sijaitse voimajohtoja. Alueella sijaitsee muuntamorakennuksia. Vaiheasemakaava ei muuta teknisen huollon tarvetta.

## **Virkistys**

Iisalmen keskustan alueella sijaitsevat muun muassa Kankaan liikunta-alue, Iisalmen jäähalli, urheilukenttiä, uimahalli ja uimarantoja, satama ja venevalkamia sekä useita puistoja etenkin ranta-alueilla. Vaiheasemakaava ei ulotu virkistyskohteisiin, lukuun ottamatta yksityisiä kuntosaliryityksiä.

## **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella on tyypillisiä keskustan palveluita ja työpaikkoja, kuten ruokakauppoja, tavara-taloja, ravintoloita, majoitus- ja muita palveluita sekä useita toimistoja ja liiketiloja. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Terveyskampuksen alue (ent. nimeltään Iisalmen terveyskeskus ja sairaala), joiden pysäköinti on rajattu vaiheasemakaava-alueen ulkopuolelle.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Iisalmen kirkkoaukio ja puistoakselit on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) inventointia. RKY-alue sijaitsee kokonaisuudessaan vaiheasemakaavan rajauksen ulkopuolella. Iisalmen Pyhän ristin kirkko on kirkkolailla suojeltu kohde.

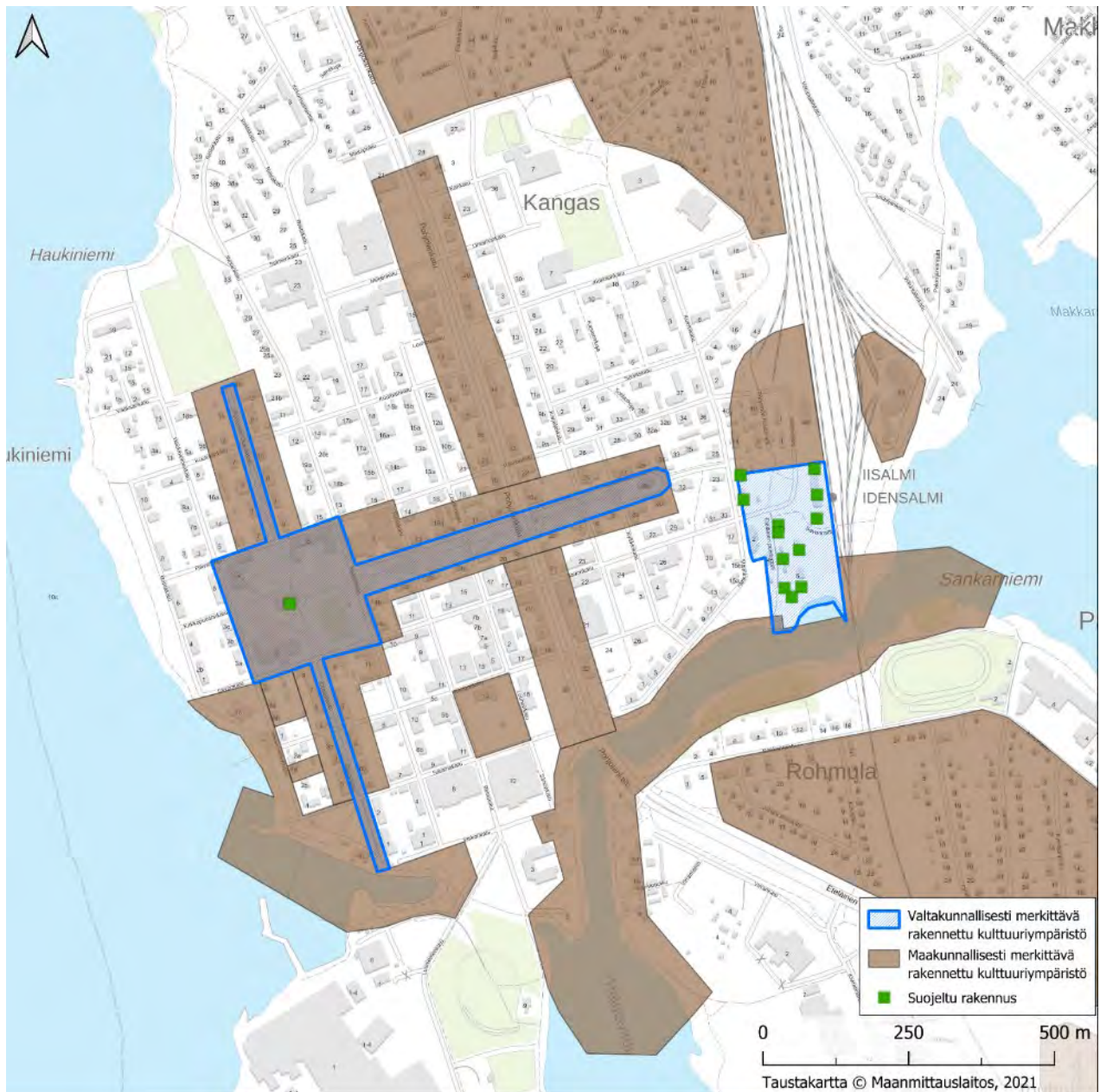
Vaiheasemakaavalla ei muuteta itäosassa sijaitsevan RKY-alue Iisalmen rautatieaseman pysäköintiä, mutta huomioidaan asema-alueen seitsemän suojeltua rakennusta. RKY-alueet ja kohteet on esitetty kartalla kuvassa 4.

Kaava-alueelle sijoittuvat kokonaan tai osittain seuraavat Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 osoitetut kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät kohteet/alueet:

- Kankaan alue,
- Rautatieaseman alue, pohjoisosa ja veturitallit,
- Pohjolankatu,
- Satamapuisto rakennuksineen,
- Haukiniemenkadun puutalot,
- Tori,
- Paloisvirran alue,
- Kirkkopuiston ja Otavankadun ympäristö.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevat maakuntakaavassa osoitetut rakennussuojelukohteet Säästöpankin toimisto- ja liikerakennus, entinen Helsingin osakepankin talo HOP sekä entinen Maatalousosakepankin talo (Taikatalo).





Kuva 4. Tarkastelualueen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä Rautatieasema-alueita koskevan sopimuksen mukaiset ja kirkkolain nojalla suojellut rakennukset.

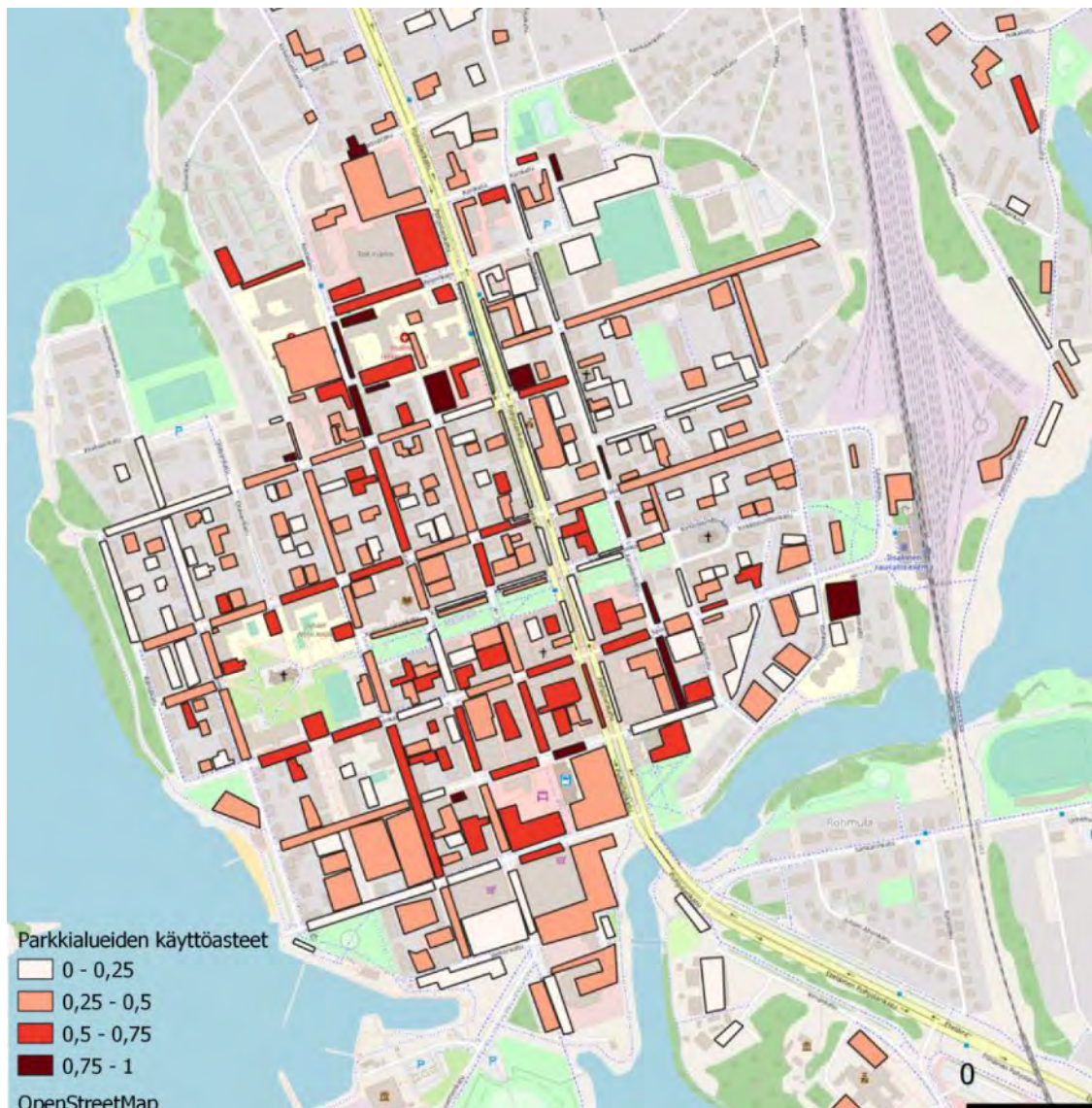
Lisäksi esimerkiksi Iisalmen sairaalan pohjois- ja länsipuolinen asuinalue, Kasarminkangas sekä useat alueen rakennukset ovat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta paikallisesti tärkeitä. Alueella on useita asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Arvotus vanhemman rakennuskannan osalta on tehty 2000-luvun alussa. Alueella sijaitsee useita modernin ajan rakennusperinnön kohteita. Kohteet on listattu ja inventoitu vuosina 2019–2020 ja arvotettu vuonna 2021. Keskustasta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

### Pysäköinti

Iisalmen keskustan asemakaavoissa käytetty pysäköintinormi vaihtelee kaavojen iän mukaan. Iisalmen kaupunginhallitus on vuosina 2006 ja 2010 tehnyt päätökset, joiden mukaan asuinrakentamisen normina käytetään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> ja liikerakentamisen normina 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

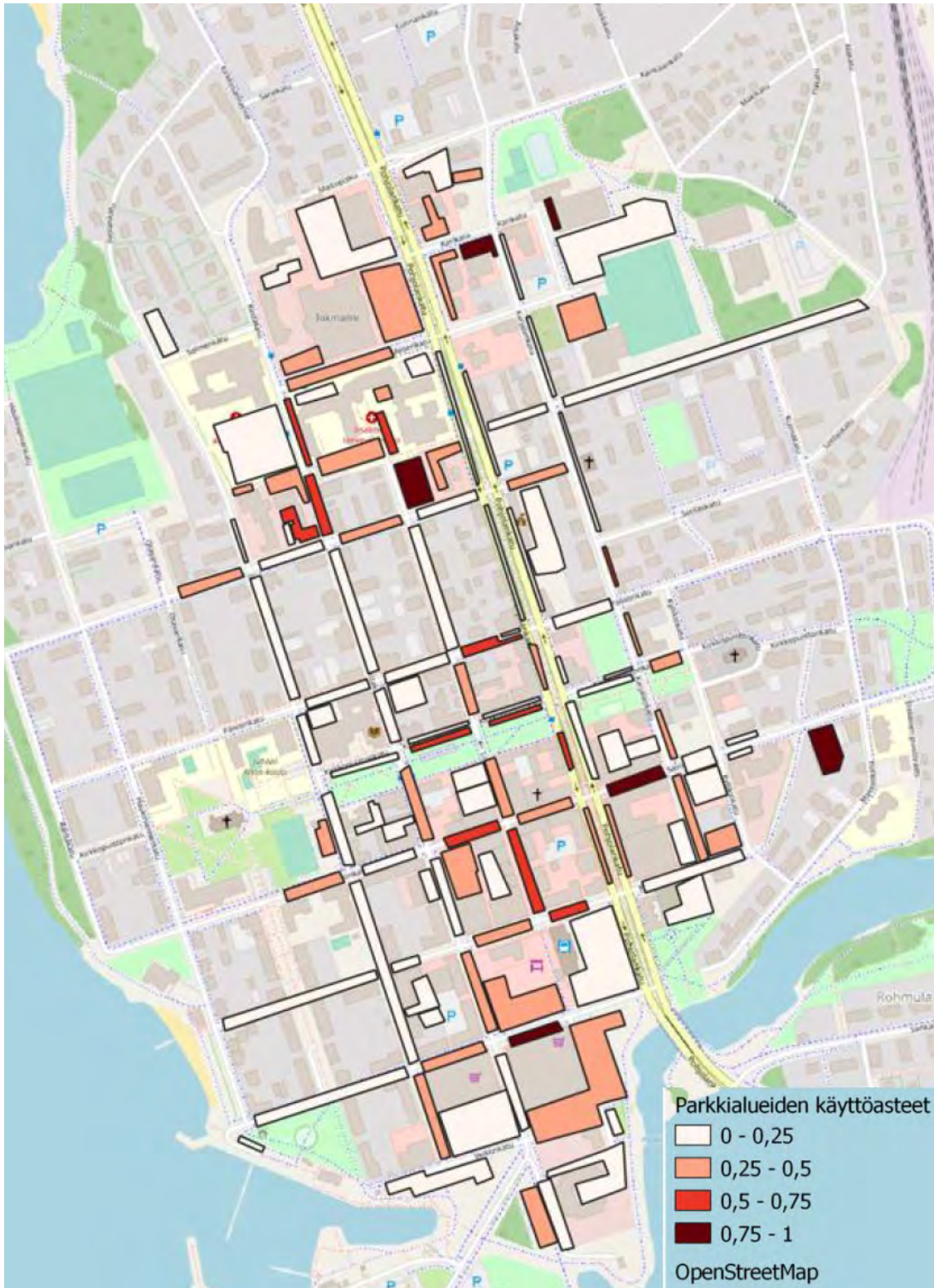
Palveluasumisen rakennusten osalta pysäköintipaikkannormina on vakiintuneesti käytetty 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Muiden käyttötarkoitusten osalta lisälmen keskustan asemakaavoissa on voimassa vaihtelevia pysäköintinormeja, joissa pysäköintipaikkojen määrä perustuu esimerkiksi huoneistojen, työntekijöiden tai majoituspaikkojen määrään.

Keskustassa, Terveyskampuksen läheisyydessä, on kaksi asemakaavalla osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Muualla keskustan alueella on kahdeksan LPA-alueita, joista suurimmalle osalle on toteutettu pysäköintipaikkoja. Keskustan alueella, muun muassa torin ja linja-autoaseman lähellä, on lisäksi seitsemän yleiseen pysäköintiin tarkoitettua LP-alueita, suurimmalle osalle on toteutettu pysäköintipaikkoja. Suurin pysäköintitarve keskustassa on päiväsaikaan, kun paikkoja tarvitsevat sekä keskustassa työskentelevät että siellä asioivat. Kuvassa 5 on esitettyä pysäköinti-alueiden käyttö päivällä ja kuvassa 6 iltapäivällä ja alkuillasta.



Kuva 5. Pysäköintialueiden käyttö päivällä (lähde: WSP Finland Oy 2023).



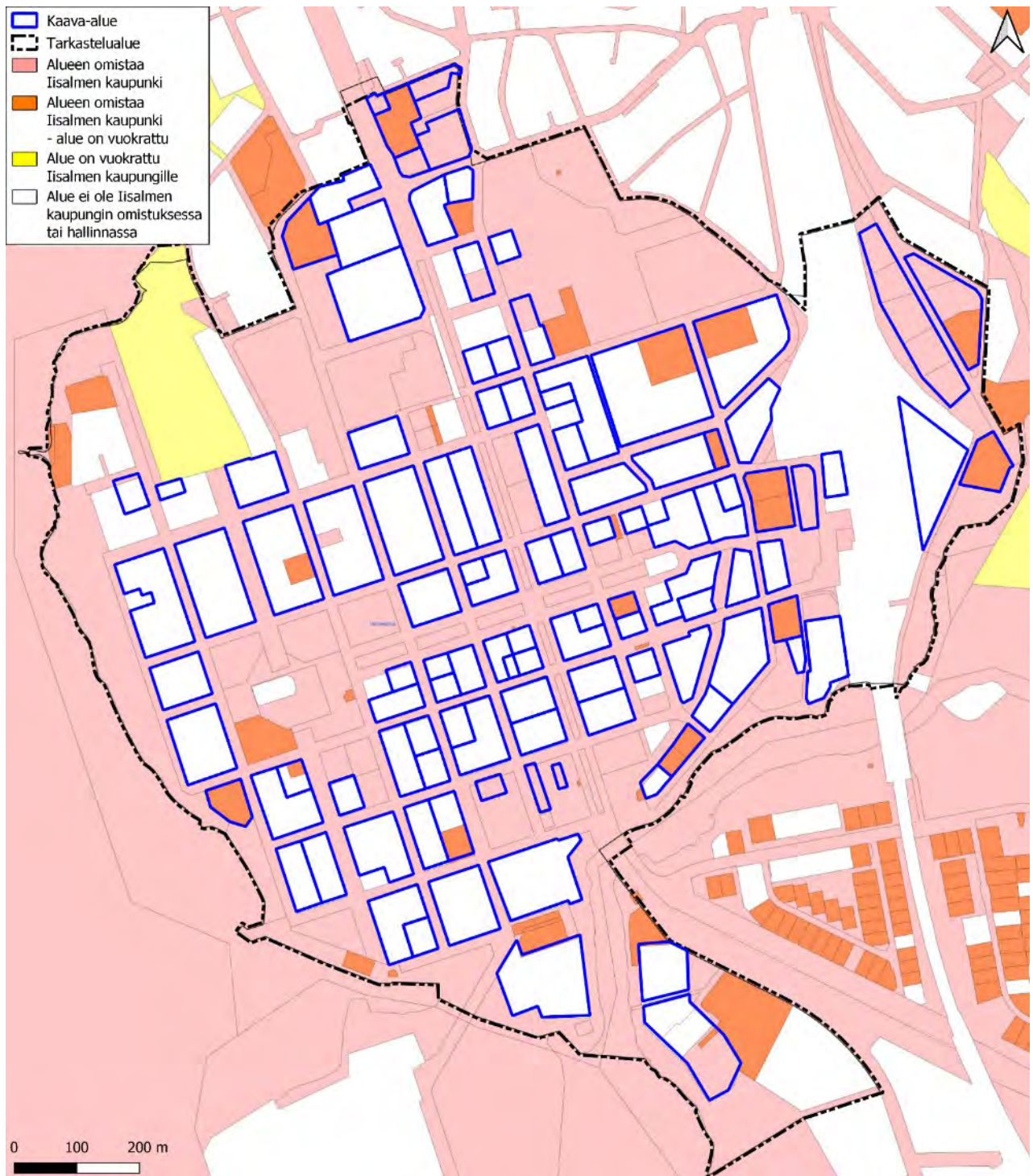


Kuva 6. Pysäköintialueiden käyttö iltopäivällä ja alkuillasta (lähde: WSP Finland Oy 2023).



## Maanomistus

Suurin osa Iisalmen keskustan tonteista on yksityisomistuksessa. Alueella on myös kaupungin omistamaa maata, josta osan kaupunki on vuokrannut. (Kuva 7.)



Kuva 7. Tarkastelualueen maanomistus.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### 2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

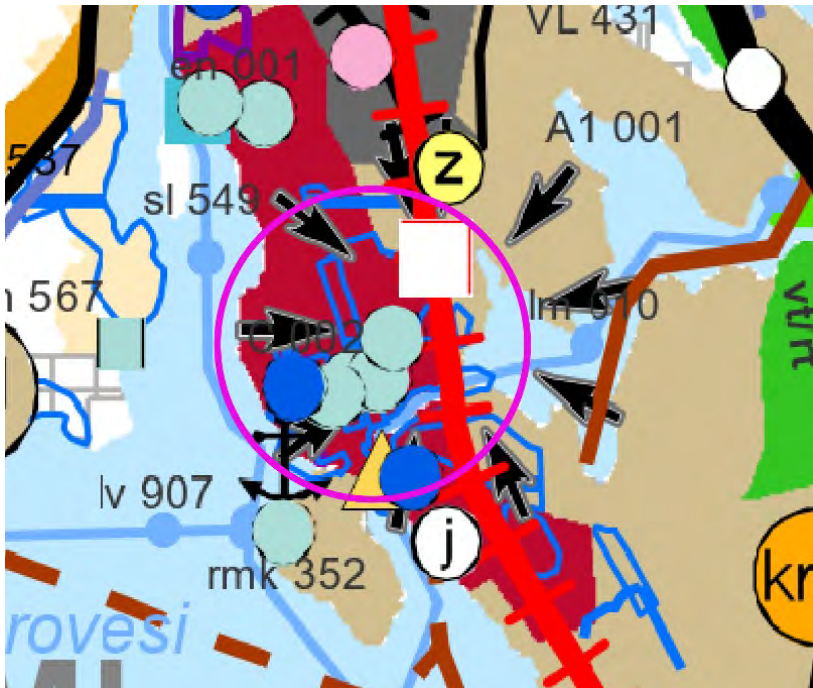
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Vaiheasemakaavaa 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 riittäväälle 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*
- *Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*
- *Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

## 2.2.2. Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava (Ym vahv. 7.12.2011, muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018). Kuvassa 8 on ote maakuntakaavakartasta. Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 on valmisteilla.



Kuva 8. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä, tarkastelualue esitetty violetilla ympyrällä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa lisälmen keskustan alueelle on merkitty yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve, jonka suunnitelmääräyksen mukaan ”aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana tehokkaasti rakennettuna keskustatoimintojen alueena. Alueella on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelussa myös liityntäpysäköinti.”

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jota koskee seuraava suunnitelmääräys: ”Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle - - Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.”

Alueen itäosa rautatien takana taajamatoimintojen alueena (vaaleanruskea alue). Suunnitelmääräys: ”Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on



*sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureitien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella. Alueen käytön suunnittelussa on säilytettävä riittävät virkistys- ja viheryhteydet viheralueiden välillä.”*

Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita ja kohteita sekä rakennussuojelukohteita. Rakennussuojelukohteiden suunnittelussa on maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan *”otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien kulttuuriarvojen ja ominaispiirteiden säilyminen”*.

lisalmen työssäkäyntialue kuuluu maakuntakaavassa viitostien kehittämisvyöhykkeeseen, jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan *”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä.”*








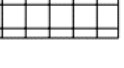
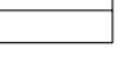
### 2.2.3. Yleiskaava



Kaavamuuotosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.3.2007 hyväksymä **lisalmen keskustaseudun strateginen osayleiskaava** (kuva 9).

lisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta sekä virkistysaluetta ja vesialuetta. Suunnittelualueen pohjois- ja itäosaan on osoitettu uusi asuntoalue, ja itäiselle asuntoalueelle on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve. Alueen eteläosaan on osoitettu uusi keskustatoimintojen alue. Alueen itäosaan on merkitty omarantaisen asumisen kehittämisen kohdealue ja kaakkoisosaan uusi/kehitettävä virkistysalue. Kaavassa on osoitettu alueen tiivistämis-/eheyttämistarve ja pohjoisessa sekä idässä viheryhteystarve/kehitettävät ulkoilureitit. Alueelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema-alue. Alueella on useita suojeltavia rakennuksia. Ranta-alueille rakennettaessa tulee ottaa huomioon olemassa olevien vesiväylien turvalaitteet.



Kuva 9. Ote Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavasta (Iisalmen kaupunginvaltuusto 26.3.2007). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty violetilla ympyrällä.

	Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve.
	Kevyen liikenteen yhteistarve.
	Viheryhteistarve/kehitettävä ulkoilureitti.
	Omarantaisen asumisen kehittämisen kohdealue.
	Uusi asuntoalue.
	Uusi keskustatoimintojen alue.
	Uusi/kehitettävä virkistysalue.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. (Lähde: Museovirasto)
	Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema-alue. (Lähde: kaupungin selvitykset)

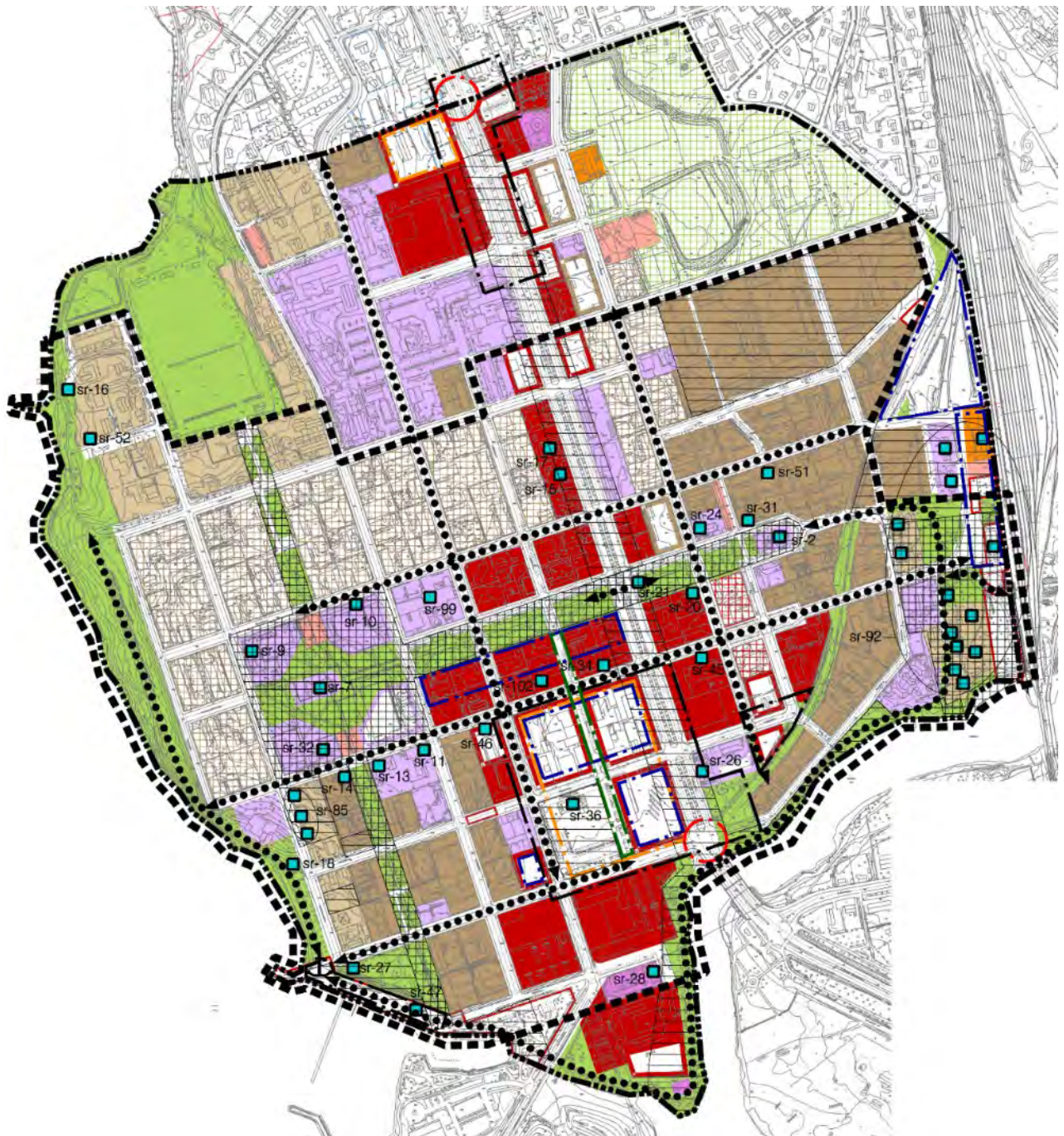
	<p>Suojeltava rakennus.</p> <p>Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennukset ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkimiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu. Suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla. Yleiskaavan suojelumääräys ohjaa asemakaavojen muutoksia. Asemakaava-alueen ulkopuolella suojelutavoitteet voidaan toteuttaa erillispäätöksin.</p>
	<p>Ydinkeskustan suunnittelualue, jolle on laadittu tarkempi yleiskaavakartta määräyksineen mittakaavassa 1:5000.</p>

Keskustaseudun osayleiskaavasta on ydinkeskustan suunnittelualueesta laadittu tarkempi yleiskaavakartta määräyksineen (kuva 10). Ydinkeskustaa tarkemmin kuvaavassa osayleiskaavakartassa ydinkeskustaan on osoitettu alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on suositeltavaa ottaa huomioon alueen historiallinen kerroksellisuus nykyisessä korttelirakenteessa ja katuverkossa. Kaavassa on osoitettu lisäksi kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue, kaupallisen kehittämisen kohdealue, liikenteellisesti kehitettävä alue sekä kehitettävä risteysalue ja kävelykatuna kehitettävä katualue.

Osayleiskaavassa on osoitettu aluevarausmerkinnät kerrostalovaltaisille ja pientalovaltaisille asu-alueille, keskustatoimintojen, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueille, virkistysalueille, liikennealueille, autopaikkojen korttelialueille sekä erityisalueisiin. Lisäksi on osoitettu kehitettävät kevyen liikenteen yhteydet. Alueelle on merkitty 44 suojeltavaa rakennusta, joiden suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla. Suunnittelualueen lounaisreunaan on osoitettu satama-alue.

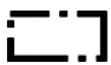
Uusilla ja olennaisesti muuttuvilla sekä pienin toimenpitein kehitettävillä alueilla tulee asemakaavoituksella edistää maanpäällisten kellarikerrosten muuttamista asuinkäyttöön ja tutkia mahdollisuudet olevien rakennusten korottamiseen. Uudisrakennusten sopeutumiseen olevaan rakennuskantaan tulee asemakaavoituksessa kiinnittää erityistä huomiota, suositeltava enimmäiskorkeus 4 kerrosta. Asumisen laadun kehittämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota palveluasumisen kehittämisen, hissien rakentamisen ja uudisrakentamisen keinoin.




















Kuva 10. Ote lisalmen keskustaseudun osayleiskaavasta (ydinkeskustan alue; lisalmen kaupunginvaltuusto 26.3.2007).

#### Kehittämistavoitteet



Kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustan sisääntuloalue.

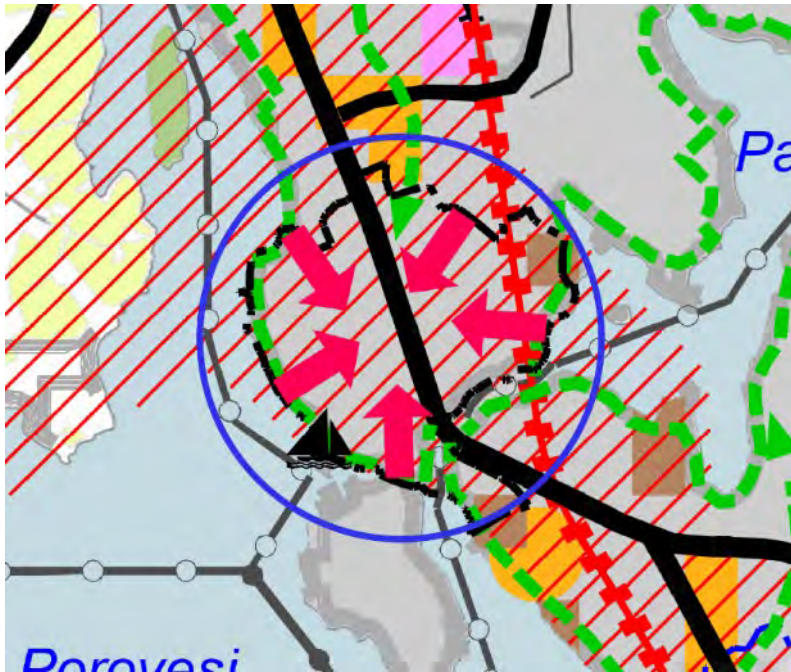
	Kaupallisen kehittämisen kohdealue. Aluetta tulee kehittää seudullisten palvelujen keskuksena. Alueen asemakaavoituksessa tulee tutkia tarkemmin tutkia edellytykset kaupan lisärakentamiseen.
	Liikenteellisesti kehitettävä alue. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet.
	Kehitettävä risteysalue. Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä tulee kehittää. Liikenneturvallisuuden parantamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
	Kävelykatuna kehitettävä katualue. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tutkia kävelykadun sijoittuminen alueelle.
	Kehitettävä kevyen liikenteen yhteys.
Rasteri- ja viivamerkinnyt, jotka kuvaavat alueen erityisominaisuuksia	
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. (Lähde: Museovirasto)
	Kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti tärkeä alue. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. (Lähde: kaupungin selvitykset)
Aluevarausmerkinnät	
	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
	Pientalovaltainen asuntoalue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Liike- ja toimistorakennusten alue.

	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Liikennealue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Erityisalue.
	Suojeltava rakennus. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkimiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu. Suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla. Yleiskaavan suojelumääräys ohjaa asemakaavojen muutoksia. Asemakaava-alueen ulkopuolella suojelutavoitteet voidaan toteuttaa erillispäätöksin.
Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät	
	Nykyisellään säilytettävät alueet.
	Pienin toimenpitein kehitettävät alueet.
	Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.
Yleiset määräykset	
	Alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on suositeltavaa ottaa huomioon alueen historiallinen kerroksellisuus nykyisessä korttelirakenteessa ja katuverkossa.







Koko kaupungin kattava **lisalmen strateginen yleiskaava** hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024 (§ 4). Kaavasta on jätetty kaksi valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä tullut voimaan. Lainvoiman saadessaan kaava kumoo tällä hetkellä voimassa olevat strategiset osayleiskaavat. Strateginen yleiskaava ohjaa pitkällä tähtäimellä kaupunkirakenteen kehitystä, muun muassa asumisen, palvelujen ja työpaikka-alueiden sijoittumista sekä liikkumista. Kaavan tavoitevuosi on 2040.



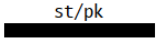


Strategisen yleiskaavan koko kunnan strategisessa kaavakartassa (kuva 11) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueena ja koko alue on osoitettu vetovoimaisena ja kehittyvänä kulttuuriympäristöalueena. Keskustan alueelle on osoitettu tiivistämis-/eheyttämistarve ja alueella on viheryhteystarpeita. Pohjoiseen on osoitettu uusi/kehitettävä vähittäiskaupan suuryksikön alue ja itään uusi/kehitettävä asuntoalue. Kaavan yleismääräysten mukaan asemakaavoituksessa tulee tarkastella yhdyskuntarakenteen tiivistämismahdollisuuksia.



Kuva 11. Ote lisalmen strategisen yleiskaavan kartasta 1/2, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

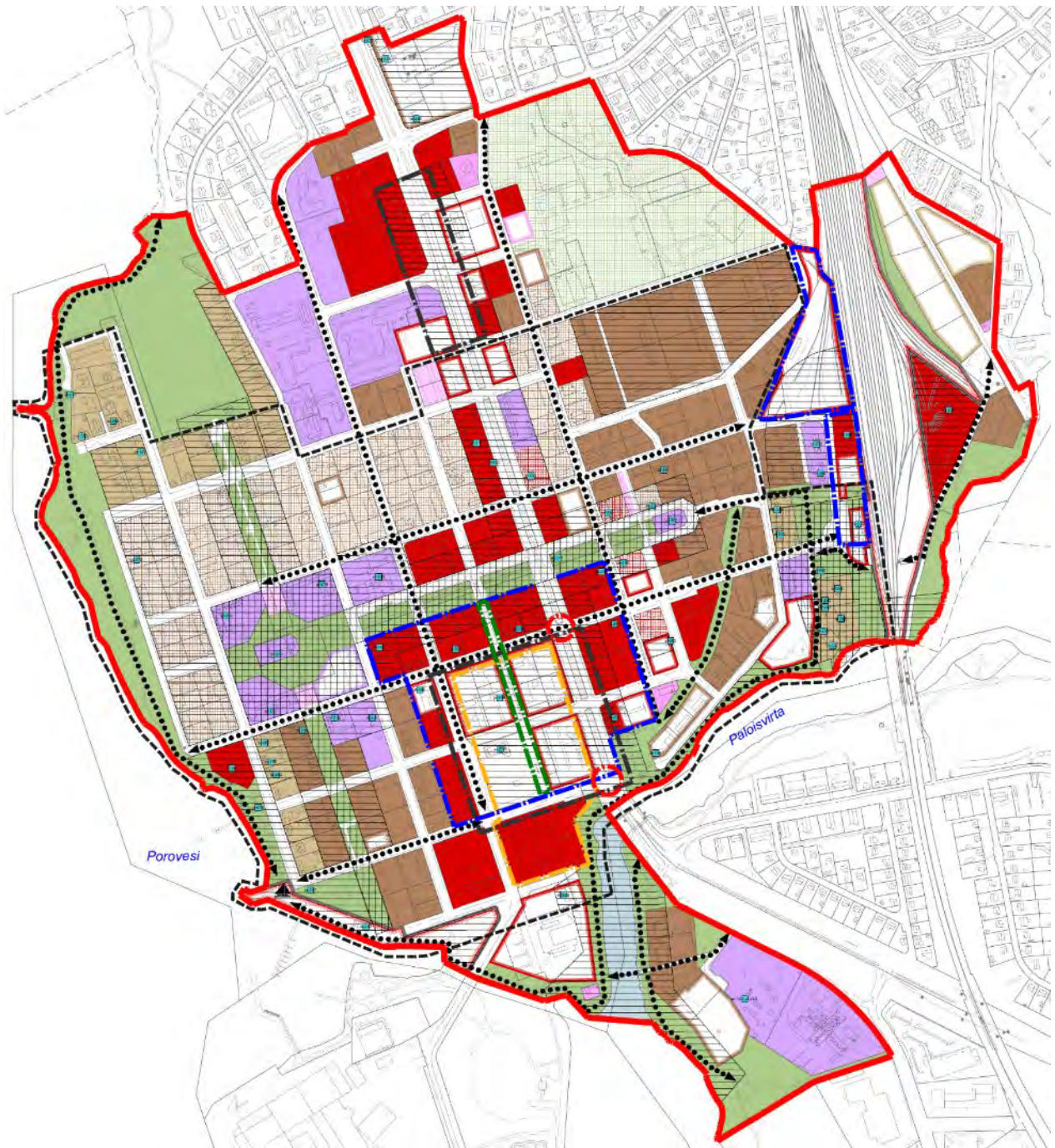
KEHITTÄMISTAVOITEMERKINNÄT JA NIIHIN LIITTYVÄ MAANKÄYTTÖ	
	Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve.
	Viheryhteystarve.
	Vetovoimainen ja kehittyvä kulttuuriympäristöalue.
	Uusi/kehitettävä asuntoalue.



	Uusi/kehitettävä vähittäiskaupan suuryksikkö.
Nykyinen maankäyttö ja olemassa olevat verkostot	
	Taajamatoimintojen alue.
	Valtatie/kantatie.
	Savonrata, kaksiraiteinen nopean liikenteen päärata.
SUUNNITTELUALUEEN RAJAUKSET	
	Strategisen yleiskaava-alueen raja.

Strategisen yleiskaavan keskusta-alueen strategisessa kaavakartassa (kuva 12) keskusta-alueelle on osoitettu kehittämistavoitteet: kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue, kaupallisen kehittämisen alue, liikenteellisesti kehitettävä alue, kehitettävä risteysalue, kävelykatuna kehitettävä katualue sekä kehitettävä kevyen liikenteen yhteys. Lisäksi on osoitettu alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen historiallinen kerroksellisuus nykyisessä korttelirakenteessa ja katuverkossa. Lisäksi on osoitettu maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, suojeltavat rakennukset sekä satama-alue.

Keskusta-alueelle on osoitettu aluevarausmerkinnät kerrostalo- ja pientalovaltaisille asuntoalueille, keskustatoimintojen, julkisten palvelujen ja hallinnon alueille, virkistys-, liikenne- ja autopaikkojen alueille sekä erityis- ja vesialueille.











Kuva 12. Ote lisalmen strategisen yleiskaavan kartasta 2/2.











## KEHITTÄMISTAVOITTEET



Kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue.

Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustan sisääntuloalue.

	<p>Kaupallisen kehittämisen alue.</p> <p>Aluetta tulee kehittää seudullisten palvelujen keskuksena. Alueen asemakaavoituksessa tulee tarkemmin tutkia edellytykset kaupan lisärakentamiseen.</p>
	<p>Liikenteellisesti kehitettävä alue.</p> <p>Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet.</p>
	<p>Kehitettävä risteysalue.</p> <p>Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä tulee kehittää. Liikenneturvallisuuden parantamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p>
	<p>Kävelykatuna kehitettävä alue.</p> <p>Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tutkia kävelykadun sijoittuminen alueelle.</p>
	<p>Kehitettävä kevyen liikenteen yhteys.</p>
<p>RASTERI- JA VIIVAMERKINNÄT, JOTKA KUVAAVAT ALUEEN ERITYISOMINAISUUKSIA</p>	
	<p>Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema-alue.</p> <p>Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. (lähde: kaupungin selvitykset)</p>
	<p>Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.</p> <p>Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. (lähde: Museovirasto)</p>
<p>ALUEVARAUSMERKINNÄT (nykyisellään säilyvät alueet)</p>	
	<p>Kerrostalovaltainen asuntoalue.</p>

	Pientalovaltainen asuntoalue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Liikennealue.
	Erityisalue.
<b>YMPÄRISTÖMUUTOKSIA KUVAAVAT MERKINNÄT</b>	
	Nykyisellään säilyvät alueet.
	Pienin toimenpitein kehitettävät alueet.
	Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.
<b>KOHDEMERKINNÄT</b>	
	<p>Suojeltava rakennus.</p> <p>Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41§ mom:n 2 nojalla kielletty. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkimiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu. Suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla.</p>
<b>YLEISMÄÄRÄYKSET</b>	
	Alue, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen historiallinen kerroksellisuus nykyisessä korttelirakenteessa ja katuverkossa.



Voimassa olevassa yleiskaavassa ja laadittavana olevassa strategisessa yleiskaavassa on osoitettu Liikenteellisesti kehitettävät alueet. Näitä ovat linja-autoasema, linja-autoaseman ja torin pohjoispuoliset korttelialueet, Kirkkopuiston eteläpuoliset korttelialueet (välillä Ilvolankatu – Pohjolan-  
katu), rautatieasema (matkakeskus) sekä VR:n sivuraiteiden alue asema-alueen pohjoispuolella. Linja-autoaseman pysäköintijärjestelyihin ja ympäristön viihtyisyyden parantamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Linja-autoaseman ja torin pohjoispuolisten korttelialueiden kehittämisen yhteydessä tulee varmistaa pysäköintiin varattujen alueiden riittävyys. Kaupallinen kehittäminen edellyttää korttelien sisälle sijoitettavien pysäköintilaitosten tai pysäköintikansien rakentamista. Strategisen yleiskaavan liikenteellisesti kehitettävä alue koskee vaiheasemakaavan kortteleita 5–6, 14–18, 63, 82 ja 90–91 sekä osaa kortteleista 4 ja 9.

#### 2.2.4. Asemakaava

Vaiheasemakaava muuttaa yhteensä 40 asemakaavan pysäköintiin liittyviä määräyksiä, joissa on osoitettu asumisen, liike- ja toimistorakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueita.

Vaiheasemakaavan alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat, jotka on esitetty myös kuvassa 14:

- Asemakaava AK 52 (SM 20.01.1968)
- Asemakaava AK 61 (SM 16.05.1969)
- Asemakaava AK 77 (SM 21.04.1972)
- Asemakaava AK 129 (LH 14.02.1979)
- Asemakaava AK 133 (LH 04.07.1979)
- Asemakaava AK 163 (LH 21.06.1982)
- Asemakaava AK 170 (LH 02.02.1983)
- Asemakaava AK 182 (LH 21.03.1984)
- Asemakaava AK 194 (LH 22.05.1985)
- Asemakaava AK 207 (LH 23.06.1986)
- Asemakaava AK 209 (LH 11.07.1986)
- Asemakaava AK 230 (YM 19.01.1989)
- Asemakaava AK 280 (P-S Y 04.03.1998)
- Asemakaava AK 283 (KV 10.08.1998)
- Asemakaava AK 293 (KV 13.12.1999)
- Asemakaava AK 295 (KV 14.02.2000)
- Asemakaava AK 304 (KV 25.03.2002)
- Asemakaava AK 306 (KV 03.06.2002)
- Asemakaava AK 311 (KV 24.02.2003)
- Asemakaava AK 317 (KV 15.12.2003)
- Asemakaava AK 319 (KV 20.12.2004)
- Asemakaava AK 320 (KV 20.12.2004)
- Asemakaava AK 324 (KV 21.06.2010)
- Asemakaava AK 329 (KV 18.12.2006)
- Asemakaava AK 330 (KV 18.12.2006)
- Asemakaava AK 331 (KV 17.12.2007)
- Asemakaava AK 334 (KV 16.06.2008)
- Asemakaava AK 338 (KV 28.09.2009)

- Asemakaava AK 344 (KV 15.11.2010)
- Asemakaava AK 350 (KV 20.12.2010)
- Asemakaava AK 356 (KV 18.06.2012)
- Asemakaava AK 358 (KV 08.06.2015)
- Asemakaava AK 360 (KV 31.10.2016)
- Asemakaava AK 366 (KV 03.05.2021)
- Asemakaava AK 367 (KV 12.02.2018)
- Asemakaava AK 369 (KV 11.02.2019)
- Asemakaava AK 371 (KV 16.04.2018)
- Asemakaava AK 372 (KV 10.06.2019)
- Asemakaava AK 376 (KV 03.05.2021)
- Asemakaava AK 377 (KV 07.12.2020)

Keskustan ajantasainen asemakaavatilanne on esitetty kuvassa 13.



Kuva 13. Ote Iisalmen ajantasa-asetusta-asetusta. Tarkastelualueen raja merkitty punaisella.

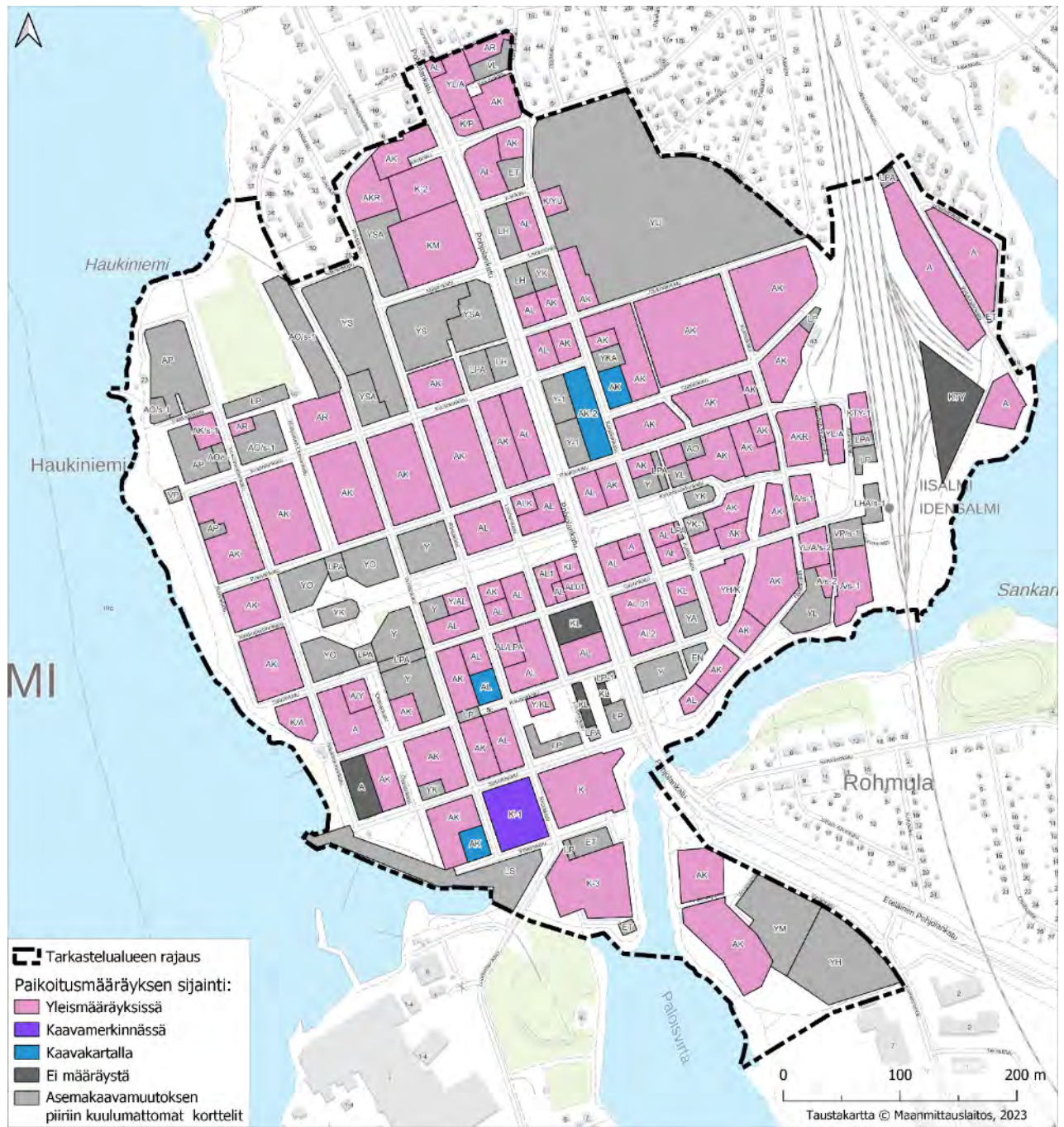




Kuva 14. Vaiheasemakaavan alueella voimassa olevat asemakaavat.

Suurimmassa osasta asemakaavoista, joita vaiheasemakaava koskee, pysäköinnistä määrätään kaavan yleismääräyksissä. Yhden korttelin (1. kaupunginosan kortteli 11) osalta paikoitusmääräys on kaavamerkinnässä, eli asemakaavamuutos koskee kaavan 170 K-1-määräystä. Neljän korttelin osan osalta paikoituksesta määrätään kaavakartassa pysäköintimerkinnällä (osa 1. kaupunginosan kortteleista 4, 10, 25 ja 44). Kaavakarttojen ap-merkinnät poistetaan vaiheasemakaavalla kaavasta 304 (kortteli 4), kaavasta 194 (kortteli 25), kaavasta 25 (kortteli 182) ja kaavasta 163 (kortteli 44). Viidessä korttelissa/korttelinosassa pysäköinnistä ei ole määrätty asemakaavassa. Paikoitusmääräyksen toteutustapa on esitetty seuraavalla kartalla (kuva 15).

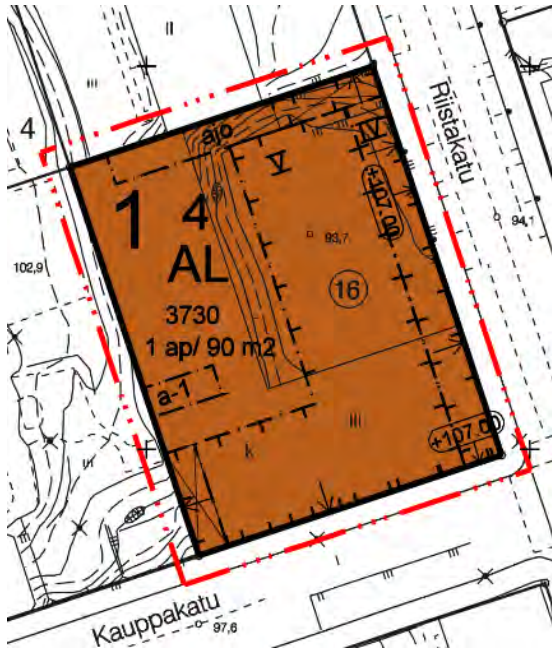




Kuva 15. Paikotusmääräyksen sijainti voimassa olevissa asemakaavoissa.

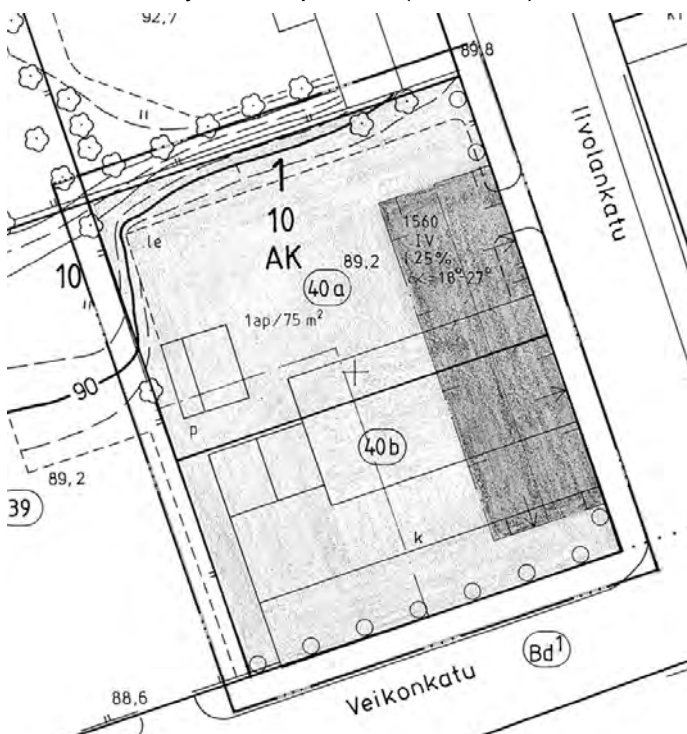


1. kaupunginosan korttelin 4 tontilla 16 on voimassa kaupunginvaltuuston 25.3.2002 (§ 20) hyväksymä asemakaavan muutos (AK 304), jolla on muodostettu osa korttelista 4 ja osoitettu se asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamerkinnällä  $1\text{ ap}/90\text{ m}^2$  on osoitettu, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. (Kuva 16.)



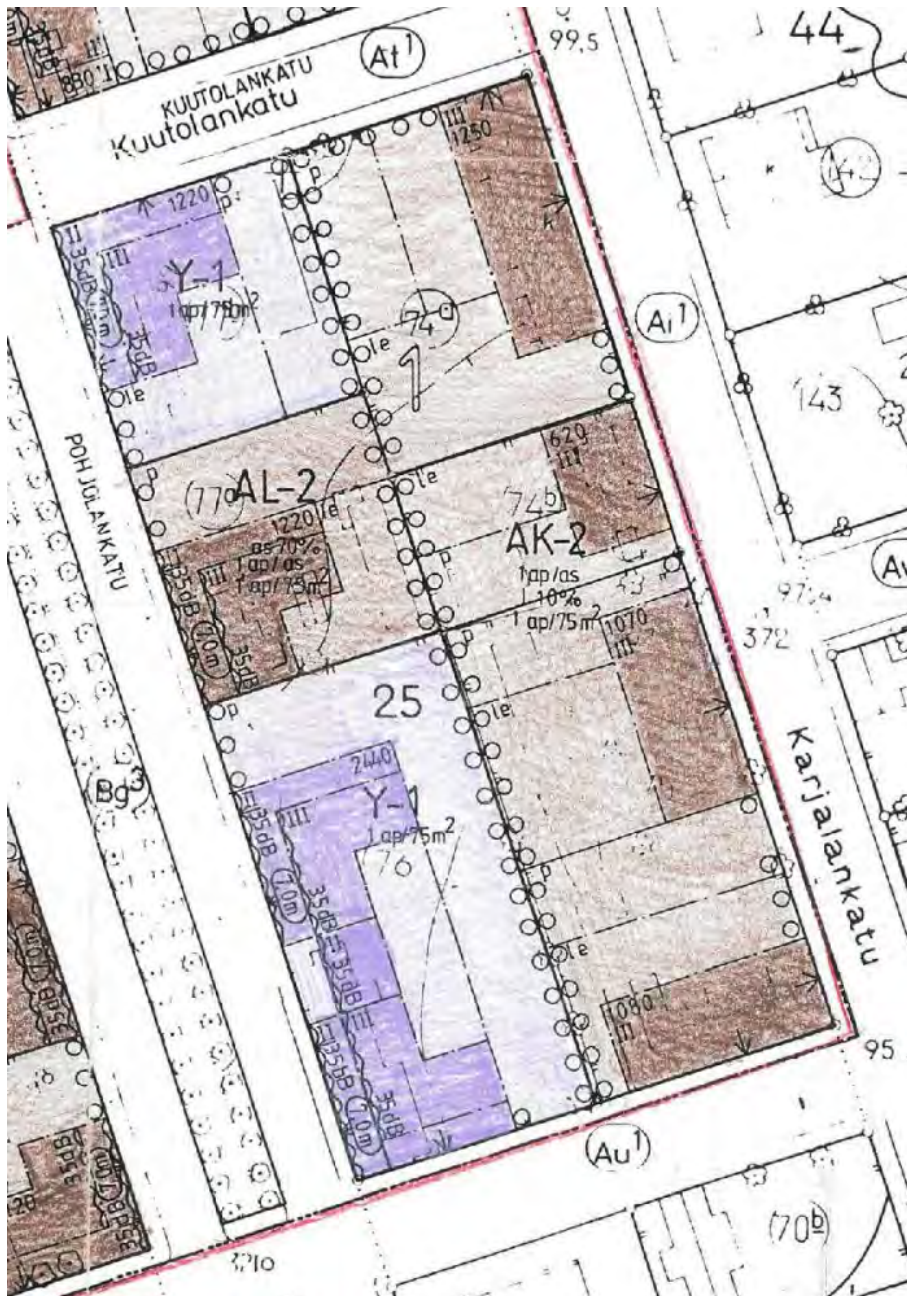
Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavasta AK 304 (kv 25.3.2002 § 20).

1. kaupunginosan korttelin 10 tonteilla 1 ja 2 on voimassa asemakaavan muutos AK 194, joka on hyväksytty 22.5.1985 lääninhallituksessa. Korttelin osa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Kaavamerkinnällä  $1\text{ ap}/75\text{ m}^2$  on osoitettu, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. (Kuva 17.)



Kuva 17. Ote asemakaavan muutoksesta AK 194 (LH 22.5.1985).

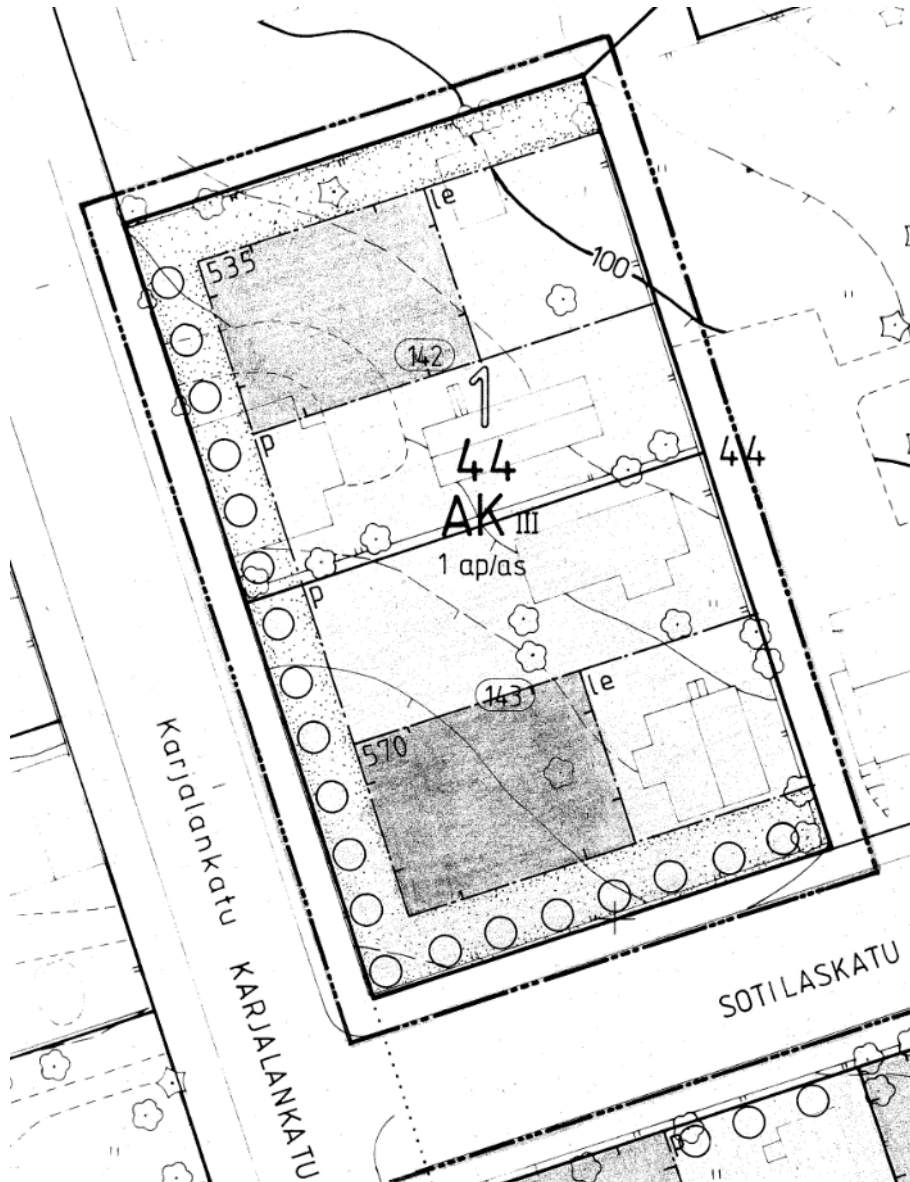
Osassa 1. kaupunginosan korttelia 25 on voimassa lääninhallituksessa 21.3.1984 hyväksytty asemakaavan muutos AK 182, jolla korttelin itäosan neljä tonttia on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2). Merkinällä 1/10 % osoitetaan, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liikehuoneistoja varten. AK-2-tontteja koskevat kaavamerkinnot 1 ap/as, joka osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava, sekä 1 ap/75 m<sup>2</sup>, joka osoittaa, kuinka monta yleisen- tai liiketilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. (Kuva 18.)



Kuva 18. Ote asemakaavan muutoksesta 182 (LH 21.3.1984).



1. kaupunginosan korttelin 44 tonteilla 142 ja 143 on voimassa asemakaavan muutos 163. Kaavamuutos on hyväksytty lääninhallituksessa 21.6.1982. Tontit on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueena (AK), jolla on kaavamerkinnällä 1 ap/as osoitettu, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava. (Kuva 19.)



Kuva 19. Ote asemakaavan muutoksesta 163 (LH 21.6.1982).

1. kaupunginosan korttelia 11 koskee asemakaavan muutos 170, joka on hyväksytty 2.2.1983 lääninhallituksessa (kuva 20). Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jota koskee seuraava määräys:

*Tontilla tai sen asemakaavassa tontin ulkopuolella pysäköintiä varten varatulla alueella tulee olla autopaikkoja seuraavasti:*

*Asunnot: 1 ap asuinhuoneistoa kohti.*

*Liike- ja toimistotilat: 1 ap kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti.*

*Majoitusliikkeet: 1 ap 4 vierashuonetta kohti.*





Kuva 20. Ote asemakaavan muutoksesta 170 (LH 2.2.1983).

### 2.2.5. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 23.9.2019 § 58.

### 2.2.6. Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielloja kortteleissa/osassa korttelia: 25, 44, 48, 70 ja 71. Asetettu: tekla 17.5.2023 § 69. Asemakaavat on todettu vanhentuneeksi kulttuuriympäristöarvojen sekä yleiskaavan ohjausvaikutuksen perusteella. Näin ollen rakennuskielloja ko. alueilta ei ole tarkoitus kumota vaiheasemakaavan voimaan tullessa.

### 2.2.7. Päätökset ja suunnitelmat

Tekninen lautakunta on 19.4.2023 (§ 60) käsitellyt lisalmen keskustan pysäköintiselvitystä (WSP Finland Oy 2023), johon vaiheasemakaavatyö pohjautuu.

### 2.2.8. Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

### 2.2.9. Pohjakartta

lisalmen kaupungin teknisen toimialan kaupunkimittausyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 2022.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaiheasemakaavan tavoitteena on muuttaa lisalmen keskusta-alueen asemakaavojen voimassa olevia asumis- sekä liike- ja toimistorakentamisen kortteleiden pysäköintimääräyksiä tarvittavilta osin. Tavoitteena on yhdenmukaistaa lisalmen keskustan pysäköintinormeja ja keventää niitä vastaamaan nykyistä käyttöä ja tarvetta. Samalla huomioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu, pysäköintipaikkojen riittävyys sekä vaikutukset muuhun maankäyttöön ja keskusta-alueen kehittämiseen, asumiseen ja muihin toimintoihin.

Vaiheasemakaavatyö pohjautuu WSP Finland Oy:n laatimaan lisalmen keskusta-alueen pysäköintiselvitykseen ja esitykseen pysäköintinormista, joka on valmistunut vuonna 2023 (Tekla 19.4.2023 § 60). Selvityksessä todetaan yhtenä keskeisenä kehittämistoimenpiteenä, että pysäköintinormia asumisen ja liikerakentamisen osalta tulisi keventää. Selvityksessä esitetään, että pysäköintinormi asumisen sekä liikerakentamisen osalta olisi yksi autopaikka asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaista sataa kerrosalaneliometriä kohden (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>).

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1. Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat seuraavat tahot:

##### Viranomaiset:

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

##### Lautakunnat, neuvostot:

Tekninen jaosto  
 Sivistys- ja hyvinvointilautakunta  
 Ylä-Savon ympäristölautakunta  
 Nuorisoneuvosto  
 Ikäihmisten neuvosto  
 Vammaisneuvosto

##### Asukkaat ja maanomistajat

##### Järjestöt ja yhdistykset:

Yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, lisalmen yrittäjät, lisalmen Seudun yrittäjänaiset)  
 Ylä-Savon Kauppakamariosasto

## Muut tarpeen mukaan

### 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin etenemisestä ja suunnittelua koskevista yleisötilaisuuksista sekä asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheista tiedotetaan lehdistössä ja Internetin välityksellä. Nähtävilläoloajoista kuulutetaan Internetissä sekä lisälmen Sanomissa.

OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa järjestetään yleisötilaisuudet. Ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin 17.1.2024 ja toinen luonnoksen nähtävilläolon aikana 15.4.2024.

Asemakaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina lisälmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14 (1. krs) sekä kaupungin Internet-sivuilla [www.iisalmi.fi](http://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 kaupungin aloitteesta 12.1.2024.

Vaiheasemakaavasta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin lisälmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja lisälmen Sanomissa.

17.1.2024	Ensimmäinen yleisötilaisuus: osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja osallisten kuuleminen.
15.1.–2.2.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupunginvirallisilla ilmoitustauluilla. OAS:sta ei jätetty mielipiteitä, eikä viranomaisilla ollut siitä huomauttamista.
2.–30.4.2024	Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla.
15.4.2024	Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus.
xx.xx.–xx.xx.2024	Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla.
xx.xx.2024	Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus.



### 3.4. Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan pysäköintimääräyksillä ohjataan osaltaan kaupungin liikennepolitiikan toteutumista. Niillä varmistetaan suunniteltujen alueiden ja kortteleiden tarvitseman pysäköinnin toteutuminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Pysäköintimääräykset asettavat vähimmäisvaatimuksen pysäköintipaikkojen määrälle.

lisalmen tekninen lautakunta on kokouksessaan 19.4.2023 (§ 60) käsitellyt lisalmen keskustan pysäköintiselvityksen, johon kuului myös pysäköintimääräysten tarkistaminen. Pysäköintiselvitys tukee yleis- ja asemakaavoitusta. Selvityksen perusteella lisalmen keskustan asemakaavojen pysäköintinormia voidaan väljentää erityisesti liike- ja toimistorakentamisen osalta. Selvityksen yhteenvedona on todettu yhtenä pysäköinnin kehittämistarpeena ja -suosituksena, että pysäköintinormi kevennetään tiiviin kaupunkirakentamisen alueella asumisen ja liikerakentamisen osalta 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>:aan. Päätös toteuttaa lisalmen kaupunkistrategian 20230 tavoitteita *Ihana lialmi* sekä *Kestävä kuntatalous*. Päätös on pitkävaikutteinen ja edistää ihmisten terveyttä ja hyvinvointia. Pysäköintijärjestelyillä voidaan saavuttaa positiivisia ilmasto- ja yritysvaikutuksia.

Pysäköintinormiston tarkastelu liittyy osaltaan lisalmen kaupungin strategiaan ja kestävyys- ja yhdyskuntarakentamisen tiivistämistavoitteisiin, kun keskusta-alueella lisätään jalankulkua ja pyöräilyä ja saadaan kaupunkitilaa pysäköinniltä muuhun käyttöön. lisalmen kaupunkistrategian 2030 strategisen teeman *Ihana lialmi* mukaan lialmi on toimivan ja turvallisen kaupunkiympäristön rakentaja. Kaupunkiympäristöstä rakennetaan toimivaa, viihtyisää ja turvallista eri käyttäjäryhmät huomioiden. Yhdyskuntarakenne on tiivis, ja toimiva palveluverkko on hyvin saavutettavissa. Yhtenä strategian läpileikkaavana tavoitteena on kestävä kuntatalous.

lisalmen ilmastosuunnitelma vuoteen 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2021. Kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Ilmastosuunnitelmassa on asetettu tavoitteet ja painopisteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi sekä hiilinielujen ja -varastojen ylläpitämiseksi ja lisäämiseksi. Ilmastosuunnitelman pysäköintiin liittyvät toimenpiteet liittyvät palvelujen saavutettavuuteen, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja toimivaan palveluverkkoon. Lisäksi lisalmen resurssiviisauden toimintasuunnitelmassa (2018) on asetettu vuodelle 2050 liikkumisen ja yhdyskuntarakenteen tavoitteeksi fossiiliton ja hiilivapaa liikkuminen sekä tiivis yhdyskuntarakenne, jota ympäröi ruokaa ja energiaa tuottava maaseutu.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Pysäköintiselvitys ja esitys pysäköintinormista

WSP:n laatiman pysäköintiselvityksen (2023) mukaan autojen lukumäärä lisalmen keskustassa on 2000-luvulla kasvanut. Vuonna 2021 keskusta-alueella oli 470 autoa/1 000 asukasta. Autojen määrän kasvu vaikuttaa kuitenkin hidastuneen vuoden 2015 jälkeen, ja kaikista keskustan asuntokunnista lähes puolet (45 %) on autottomia. Yleisesti ottaen keskustoissa asuvilla on vähemmän

autoja kuin keskustan ulkopuolella asuvilla. Tiiviin yhdyskuntarakenteen ansiosta keskustoissa palvelut ovat yleensä hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä, jolloin autoa ei välttämättä tarvita. Tämän takia pysäköintipaikkojen tarve keskustassa on vähäisempi kuin muualla.

Pysäköintiselvityksessä todetaan, että keskustan asuintonteille toteutetut autopaikat riittävät hyvin asukkaiden pysäköintitarpeeseen. Pysäköintipaikkoja koskevat asemakaavamääräykset ovat kiinteistöjen kehittämisen näkökulmasta liian vaativia.

### Iisalmen keskustan elinvoimaselvitys

Iisalmen keskustan elinvoimaselvityksen (MUUAN & Sweco 2022) mukaan tonttikohtainen maanpäällinen pysäköinti vie suuria aloja keskustakortteleiden sisäpihoilta. Pysäköintipaikkoja on kuitenkin saavutettavuuden ja esimerkiksi elinkeinoelämän näkökulmasta oltava riittävästi, sillä keskustaan suuntautuvat asiointi- ja työmatkat tehdään pääsääntöisesti autolla.

### Yleiskaava

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa sekä koko kaupungin kattavassa strategisessa yleiskaavassa, joka ei ole vielä lainvoimainen, on osoitettu keskusta-alueen tiivistämis-/ehyittämis-tarve. Strategisen yleiskaavan yleismääräysten mukaan asemakaavoituksessa tulee tarkastella yhdyskuntarakenteen tiivistämismahdollisuuksia.

### Asemakaava

Ajantasaisissa asemakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu asuinrakentamisen sekä liike- ja toimistorakentamisen korttelialueita. Keskusta-alueen pysäköintinormisto vaihtelee asemakaavan iän mukaan. Iisalmen kaupunginhallitus teki vuosina 2006 ja 2010 päätökset, joiden mukaan asuinrakentamisen normina käytetään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> ja liikerakentamisen normina 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. Palveluasumisen rakennusten osalta pysäköintinormina on vakiintunut 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Vanhemmissa asemakaavoissa pysäköintinormit vaihtelevat runsaasti.

Pysäköintiselvityksen (WSP 2023) mukaan Iisalmen asemakaavojen pysäköintinormisto on muihin samankokoisiin kaupunkeihin verrattuna vaativa etenkin liike- ja toimistorakentamisen kohdalla. Asumisen osalta pysäköintinormi on lähellä muiden kaupunkien normeja. Tästä huolimatta ydinkeskustan alueella, jossa palvelut ovat saavutettavissa ilman autoa, on pysäköintiä perusteltua keventää nykyisestä. Pysäköintipaikkojen vähentäminen keskusta-alueella on linjassa Iisalmen kestävyystavoitteiden kanssa.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

### 3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Ensimmäisessä yleisötilaisuudessa 17.1.2024 otettiin esille mm. seuraavia asioita osallisten puolelta:

- Voimassa olevissa asemakaavoissa on mahdollistettu lisäkerroksien rakentaminen kerrostaloihin ja että keskusta-alueella on hyviä, tyhjiä tontteja. Osallisten mukaan ongelmana on ollut muun muassa pysäköintipaikkojen mahduttaminen tontille rakennusta korotettaessa. Näin ollen pysäköintimääräysten väljentäminen voisi aktivoida keskustan rakentamista ja lisärakentamista.
- Vaatiiko kaavamuutos poistamaan tonteilta autopaikkoja? Nykyisistä autopaikoista ei tarvitse luopua, mutta kaavamuutos mahdollistaa sen tietyissä tapauksissa, jos autopaikkoja halutaan muuhun pihakäyttöön. Yleisötilaisuudessa tai luonnosvaiheen palautteessa ei noussut muutostarpeita vaiheasemakaavaehdotukseen kaavassa käsiteltävien asioiden osalta (liite 4).

### 3.5. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

WSP:n laatiman ja teknisen lautakunnan käsittelemän Iisalmen keskustan pysäköintiselvityksen mukaan etenkin liike- ja toimistorakentamisen kohdalla Iisalmen keskustan pysäköintinormit ovat kireät huomioiden esimerkiksi keskustan yleisten parkkipaikkojen käyttöaste sekä se, että yhdellä pysäköinnillä voidaan hoitaa asiointia useassa keskustan liikkeessä. Selvityksen perusteella on esitetty, että liiketilojen pysäköintinormia väljennetään nykyisestä 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>:sta tasolle 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Samaa normia esitetään ydinkeskustan asuinrakentamisen kortteleille, jotka ovat kävelyetäisyyden päässä keskustan palveluista.

Pysäköintiselvityksen perusteella vaiheasemakaava on rajattu koskemaan Iisalmen yleiskaavatyössä määritellyn keskusta-alueella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita.



Tarkastelualueella sijaitsevat asuinpienalojen korttelialueet (AP) ja erillispienalojen korttelialueet (AO) on rajattu kaavan ulkopuolelle, sillä niillä pysäköintitarve ei yleensä ole määrällisesti merkittävä ja tontin käyttötehokkuus on keskimäärin alhaisempaa verrattuna liike-, toimisto- ja asuinkerrostalorakentamiseen.

Kaavan luonnosvaiheessa tutkittiin tarvetta sisällyttää vaiheasemakaavaan myös sellaiset muut korttelialueet, jotka osoittavat/mahdollistavat yhteisöllisen asumisen rakentamisen (esim. sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumista (kaavamerkintä YSA)). Pysäköintiselvityksen mukaan näiden osalta pysäköintipaikkannormina on vakiintuneesti käytetty 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Kaavatarkastelun perusteella näiden kortteleiden mukaan ottamiselle ei kuitenkaan ole tarvetta, sillä tarkastelualueen yhteisöllisen asumisen rakentamista osoittavissa asemakaavoissa niiden pysäköintinormi on jo esitetty 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Y-alkuisten alueiden sisällyttäminen kaavamuutokseen olisi myös vaatinut lisäselvityksiä, sillä ko. alueiden käyttötarkoitukset poikkeavat toisistaan merkittävästi ja siten myös niiden pysäköintitarpeet. Lisäksi Y-käyttötarkoituksen mukaisia alueita ei käsitelty kattavasti aiemmassa pysäköintiselvityksessä.

Vaiheasemakaava-alueen kaikkien rakennussuojelukohteiden (sr) osalta pysäköintinormia kevennetään 1 ap/150 m<sup>2</sup>:een. Osalla kaavoista tämä on jo voimassa oleva. Esimerkiksi rakennuslupaa edellyttävissä korjaustoimenpiteissä huomioidaan asemakaavan pysäköintimääräys, jolloin väljemmällä pysäköintinormilla edistetään osaltaan rakennussuojelukohteiden säilymistä, kun suojellun rakennuksen pihalta ei tarvitse löytää tilaa uudelle parkkipaikalle.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1. Kaavan rakenne



Vaiheasemakaava koskee 69 lisälmen keskusta-alueen korttelia tai korttelinosaa ja niissä voimassa olevaa 40 asemakaavaa. Kaikkien kortteleiden ja korttelinosien osalta vaiheasemakaavalla annetaan A-, AK-, AKR-, AL-, ALK-, AR-, K-, KL-, KM- ja KTY-korttelialueiden yleismääräys liittyen pysäköintiin.

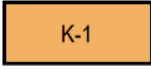
Vaiheasemakaavan myötä poistuu asemakaavassa osoitettu pysäköintimääräys seuraavilta: kortteli 4 (tontti 16), kortteli 10 (tontit 1 ja 2), kortteli 25 (tontit 1–4) ja kortteli 44 (tontit 142 ja 143). Korttelin 11 osalta vaiheasemakaava poistaa kaavamääräyksen (K-1) pysäköintiä koskevan osan.

#### 4.1.1. Aluevaraukset

Vaiheasemakaavalla ei muuteta aluevarauksia.

#### 4.1.2. Kaavamerkinnot - ja määräykset

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
<b>5</b>	Kaupunginosan numero.
<b>150</b>	Korttelin numero.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<del>1 ap/90-m2</del>	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>YLEISMÄÄRÄYKSET</b>	
<p>Autopaikkoja ja pysäköintiä koskevat määräykset:</p> <p>A-, AK-, AKR-, AL-, ALK-, AR-, K-, KL-, KM- ja KTY-alueella autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:</p> <p>Asuin-, liike- ja toimistorakentamisen osalta 1 ap / 100 k-m2</p> <p>Suojeltavien rakennusten (sr) osalta 1 ap / 150 k-m2</p>	

Yhteisöllisen asumisen asumisyksiköiden, palveluasumisen ja valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettujen vuokra-asuntokehteiden osalta 1 ap / 200 k-m <sup>2</sup> .	
MUUTETAAN MÄÄRÄYKSEN YLIVIIVATTU OSA KORTTELISSA 11	
	<p>K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Alueella voidaan liike- ja toimistotilojen lisäksi rakentaa hotelli ja ravintolatiloja.</p> <p><del>Tontilla tai asemakaavassa tontin ulkopuolella pysäköintiä varten varatulla alueella tulee olla autopaikkoja seuraavasti:</del></p> <p><del>Asunnot: 1 ap asuinhuoneistoa kohti.</del></p> <p><del>Liike- ja toimistotilat: 1 ap kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti.</del></p> <p><del>Majoitusliikkeet: 1 ap 4 vierashuonetta kohti.</del></p> <p>Korttelialueella saa maanalaisia tiloja rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ainoastaan autosäilytystä varten.</p>
Tähän asemakaavaan liittyy luettelo aiempien kaavojen poistuvista ja korvautuvista pysäköintimääräyksistä.	

#### 4.1.3. Nimistö

Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta nimistöön.

#### 4.1.4. Mitoitus

Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta rakennusoikeuksiin.

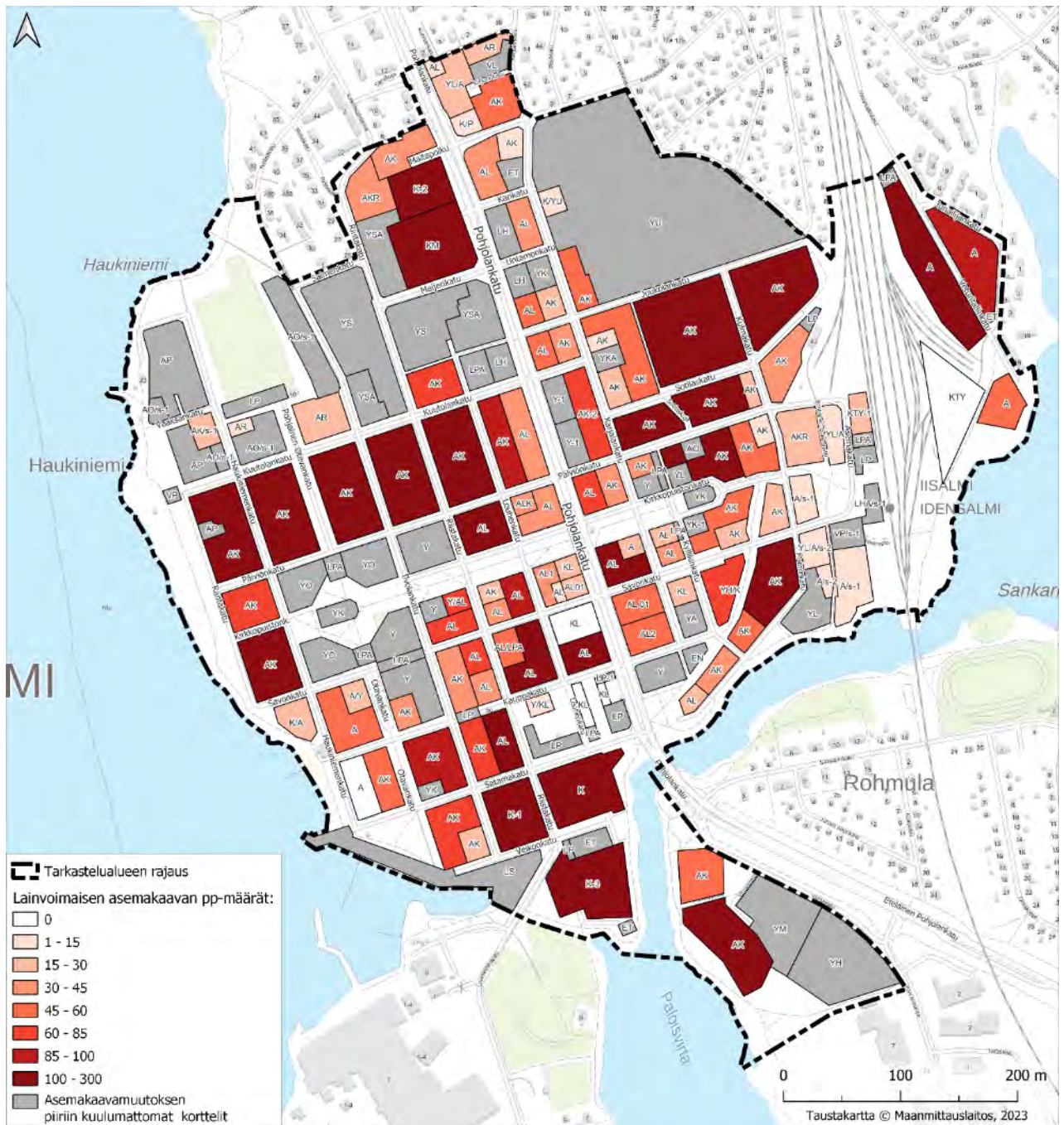
### 4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

#### 4.2.1. Vaikutusten arviointi

Vaiheasemakaavan vaikutusten arviointi perustuu WSP Finland Oy:n laatimaan selvitykseen lisälmen keskusta-alueen pysäköinnin nykytilasta ja kehittämistarpeista.

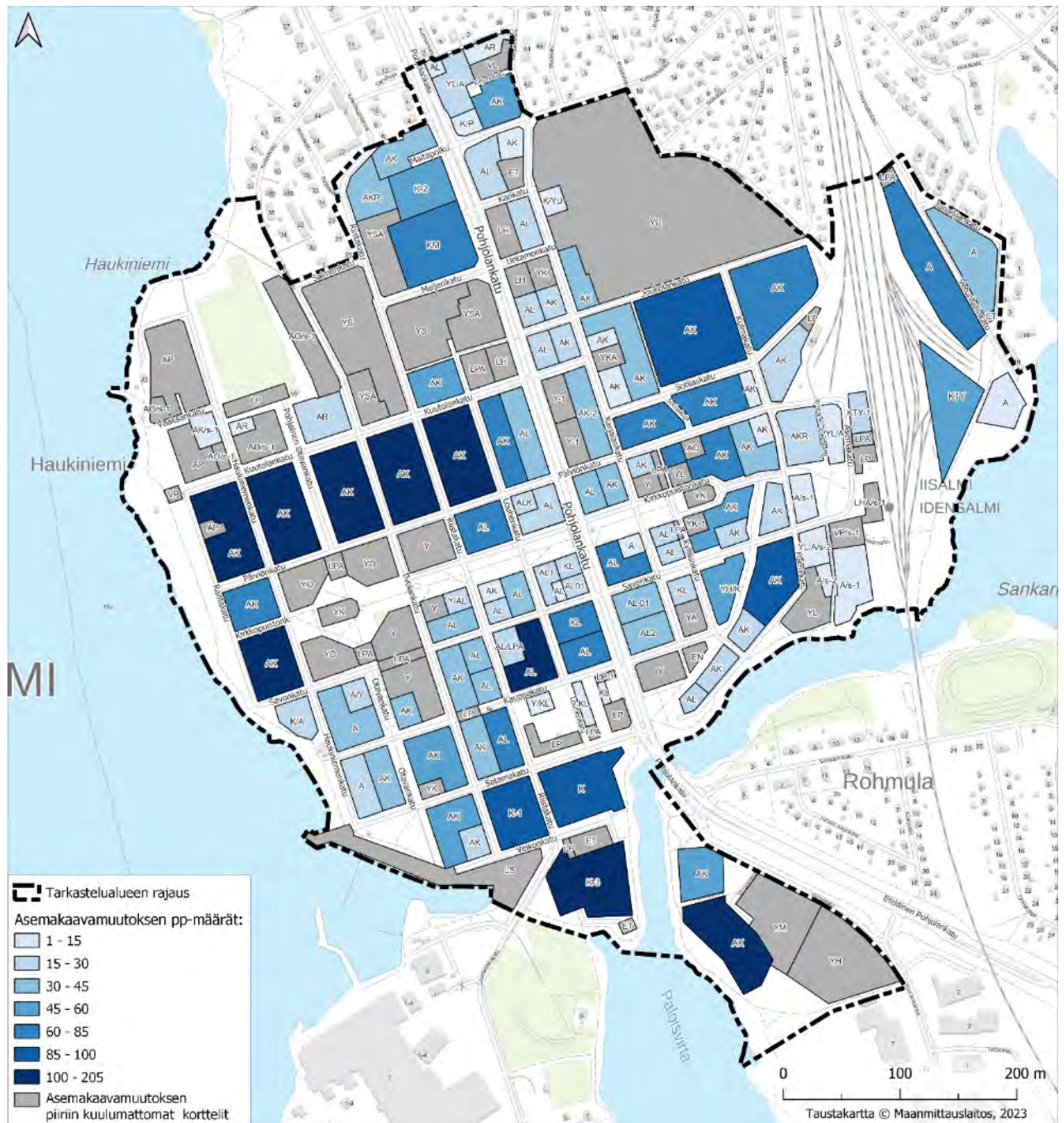
Käytännössä vaiheasemakaavan vaikutukset konkretisoituvat kaavan toteutuessa, eli kun rakentamisen tai rakennuslupaa vaativien korjaustöiden yhteydessä tulee huomioida voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintimääräys. Kartalla kuvassa 21 on esitetty eri värisävyillä voimassa olevien asemakaavojen pysäköintivaade tilanteessa, jossa asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Kuvassa 22 puolestaan on esitetty vastaava tilanne vaiheasemakaavan voimaantulon myötä.





Kuva 21. Lainvoimaisen asemakaavan mukainen pysäköintivaade tilanteessa, jossa tontin rakennusoikeus olisi kokonaan käytetty.



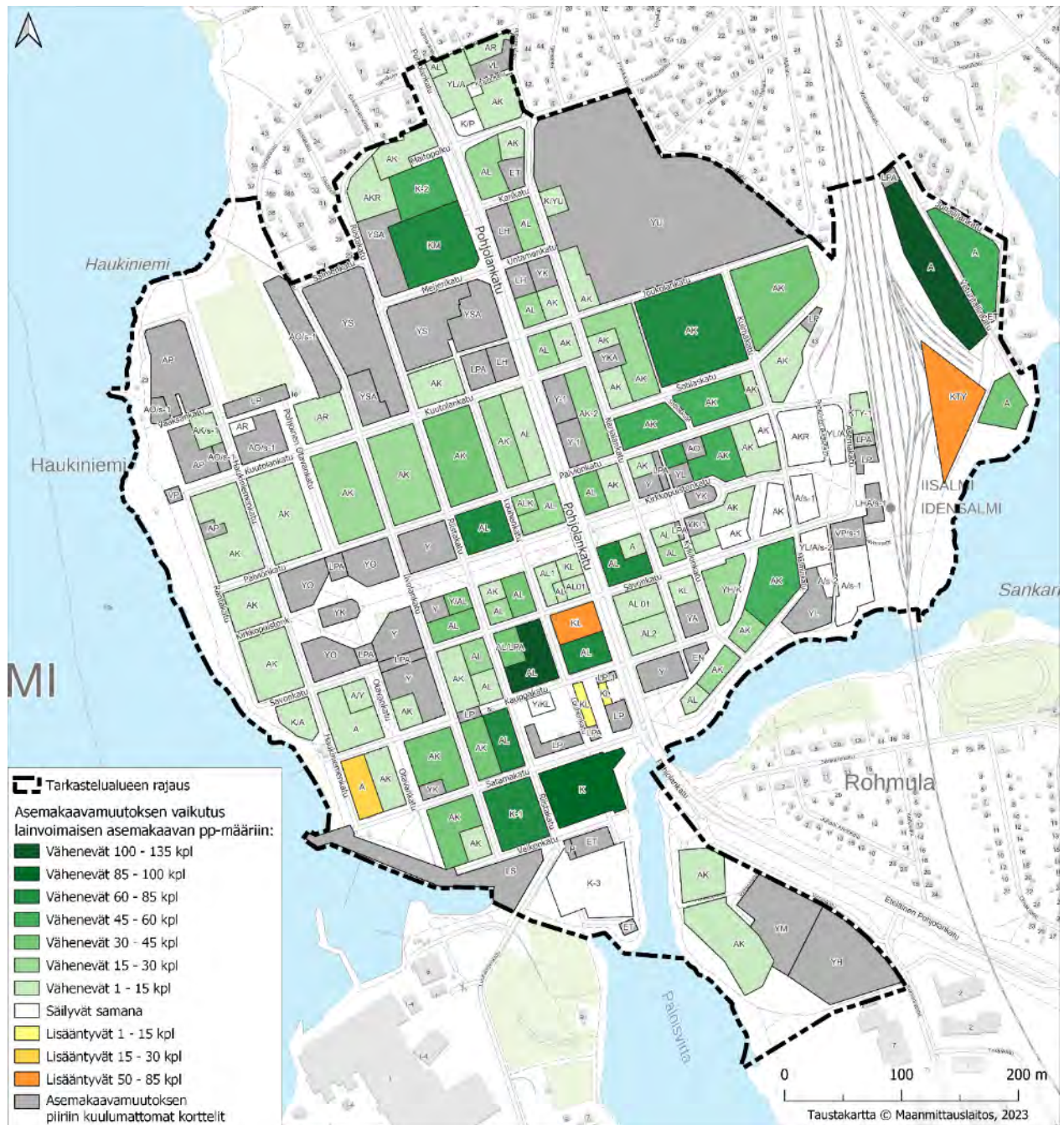


Kuva 22. Vaiheasemakaavan mukainen pysäköintivaade tilanteessa, jossa tonttien rakennusoikeus on kokonaan käytetty.

Esimerkiksi Päiviönkadun ja Kuutolankadun välissä sijaitsevien asuinkerrostalojen korttelien (korttelit 26–31) pysäköintivaade on ollut asumisen osalta 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen osalta 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. Tämä on tarkoittanut täyden rakennusoikeuden toteutuessa keskimäärin 153 autopaikan rakentamista. Vaiheasemakaavan myötä pysäköintivaade vähenee keskimäärin 131 paikkaan.

Seuraavalla kartalla (kuva 22) on esitetty vaiheasemakaavalla vaikutus pysäköintipaikkojen määrään, mikäli kaikki rakennusoikeus olisi käytetty uudisrakentamiseen. Kartta on laskettu yleismääräyksen 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Tosiasiassa osassa kortteleista on myös asemakaavassa suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia, joiden pysäköintivaade on vaiheasemakaavassa 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Näiden korttelinosien osalta pysäköintinormi on vielä löyhempi kuin kartalla esitetty.





Kuva 23. Vaiheasemakaavan vaikutus asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden mukaisiin pysäköintipaikkojen määrään tilanteessa, jossa tontin rakennusoikeus on kokonaan käytetty uudisrakentamiseen.

Joissakin vanhoissa asemakaavoissa pysäköintipaikkojen määrä on sidottu esimerkiksi majoituspaikkojen tai anniskelupaikkojen mukaan. Vaiheasemakaavan myötä tällaiset poikkeavat vaateet poistuvat, kun pysäköintimäärä perustuu toteutettaviin rakennusneliöihin.

Kartalla näkyy, kuinka viiden korttelinosan kohdalla pysäköintinormi kiristyy (värinä keltainen tai oranssi). Näissä kiristyminen johtuu siitä, ettei voimassa olevassa asemakaavassa ole määrätty kyseisten korttelinosien pysäköintimäärästä lainkaan. Vaiheasemakaavan yhtenä tarkoituksena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu keskusta-alueella.

## 4.2.2. Yhteenveto kaavan vaikutuksista:

Arvioitava tekijä	Sisältö
Ihmisten elinolot ja ympäristö	<p>Pysäköintinormiston keventyessä asuin-, liike- ja toimistokorttelien pysäköintipaikkojen määrä ei tarpeettomasti kasva, millä pyritään edistämään autoilun vähenemistä ja kevyen liikenteen lisäämistä lisälmen keskusta-alueella, kun jatkossa keskustaan rakentaessa asemakaavoitus ei edellytä tarpeettomien pysäköintipaikkojen rakentamista. Tällä on positiivista vaikutusta ihmisten terveyteen. Autoilun väheneminen keskustassa voi vähentää myös melua.</p> <p>Pysäköintinormiston keventyessä vapautuu tilaa muuhun käyttöön, esim. virkistykseen.</p>
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	<p>Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta maa- tai kallioperään, vesistöihin tai pohjavesiin.</p> <p>Autoilun väheneminen vaikuttaa osaltaan keskusta-alueen ilmanlaatuun sekä lisälmen kaupungin ilmastotavoitteiden edistämiseen.</p>
Luonnonolot	<p>Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta eläimistöön tai kasvistoon. Toisaalta mahdollisia luonnontilaisia tontin osia ei tarvitse ottaa pysäköintikäyttöön korttelin lisärakentamisen vuoksi.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	<p>Vaiheasemakaavalla yhdenmukaistetaan lisälmen keskusta-alueen asumisen sekä liike- ja toimistorakentamisen pysäköintinormisto. Pysäköintinormi helpottuu kaava-alueen kortteleissa, mikä edistää muiden toimintojen sijoittamista tonteille sekä mahdollistaa osaltaan keskustan täydennysrakentamista. Näin edistetään kaupungin tehokkaaseen ja tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen liittyviä tavoitteita.</p> <p>Kaavalla edistetään kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttöä keskustassa asioimiseksi. Kaupungin pysäköintiselvitykseen perustuen pysäköintinormiston keventäminen ei vähennä keskustan palveluiden saavutettavuutta autolla, sillä pysäköintipaikkoja on keskustassa tarpeeseen nähden riittävästi.</p>
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	<p>Vaiheasemakaavalla voi olla positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan ja -maisemaan autopaikkojen vähentyessä.</p> <p>Kaavassa huomioidaan suojellut rakennukset keventäen niiden pysäköintinormia (1 ap/150 k-m<sup>2</sup>). Väljempi vaade helpottaa suojeltujen rakennusten käyttöä, koska vanhaan/suojeltuun pihapiiriin tarvitse tehdä tilaa uudelle autopaikalle.</p>
Sosiaaliset vaikutukset	<p>Keskusta-alueella viidelle korttelinosalle ei ole aiemmin ollut asemakaavalla määrättyä pysäköintinormia. Näiden kohdalla vaiheasemakaava kiristää pysäköintivaatimusta. Vaiheasemakaava edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun asuinkiinteistöjen osalta yhdenmukaistetaan pysäköintinormia. Sama pätee liikekortteleihin/-korttelinosiin, kun pysäköintinormi on kaikilla sama riippumatta esimerkiksi liiketoimintamuodosta.</p> <p>Vaikka pysäköintinormi keventyy, on keskusta-alueella jatkossakin tarpeeksi pysäköintipaikkoja (mm. pysäköintialueet), joita</p>



Arvioitava tekijä	Sisältö
	käyttävät etenkin keskustan ulkopuolelta työpaikoille ja keskustaan asioimaan saapuvat.
Yhdyskuntatalous	Kaava-alueella sijaitsee myös kaupungin omistamia tai hallinnoimia kiinteistöjä. Kaava helpottaa myös näiden alueiden pysäköintinormia, millä on vaikutusta, jos kiinteistöille rakennetaan.
lisalmen kaupunkistrategia: Visio 2030 – Suomen houkuttelevin seutukaupunki	Vaiheasemakaava edistää osaltaan lisalmen kaupunkistrategian toteuttamista. Erityisesti pysäköintinormiston keventämisellä vastataan tavoitteeseen <i>Ihana lisalmi – Toimivan ja turvallisen kaupunkiympäristön rakentaja</i> , kun edistetään kaupunkirakenteen tiivistämistä ja palveluiden saavutettavuutta sekä kevyen liikenteen käyttöä. Kulttuuriympäristön vaaliminen on huomioitu keventämällä suojeltujen rakennusten (sr) kohdalla pysäköintinormia (1 ap/150 k-m <sup>2</sup> ). Kaava edistää osaltaan myös lisalmen hiilineutraaliustavoitteen toteutumista.

#### 4.2.3. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vaiheasemakaavalla ei merkittävästi vaikuteta ympäristön häiriötekijöihin tai ympäristön laatuun. Kaavalla voi olla positiivista vaikutusta keskustan ilmanlaatuun ja melun määrään, kun pysäköintipaikkojen lukumäärää ei tarpeettomasti kasvateta tulevan rakentamisen myötä.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Iisalmen keskusta-alueen pysäköintiä kehittämään on laadittu pysäköintiselvitys ja esitys pysäköintinormistosta (WSP Finland Oy 2023). Vaiheasemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Vaiheasemakaavan mukaiset uudet pysäköintinormit toteutuvat rakentamisen myötä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä kunnallistekniikan tai muiden rakenteiden toteutumista.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa pysäköintipaikkojen toteuttamista.

Iisalmessa 13.3.2024, tark. 9.9.2024

Hannele Kelavuori  
asemakaava-arkkitehti

Sanukka Lehtiö  
Kaavoitusarkkitehti, YKS-446

Hanna Töykkälä  
Kaavasuunnittelija