

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) AK 387 IPY:n tontti ja Kirkkopuisto, 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,  
päivitetty 12.3.2025

IIS/205/10.02.03.00/2024

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

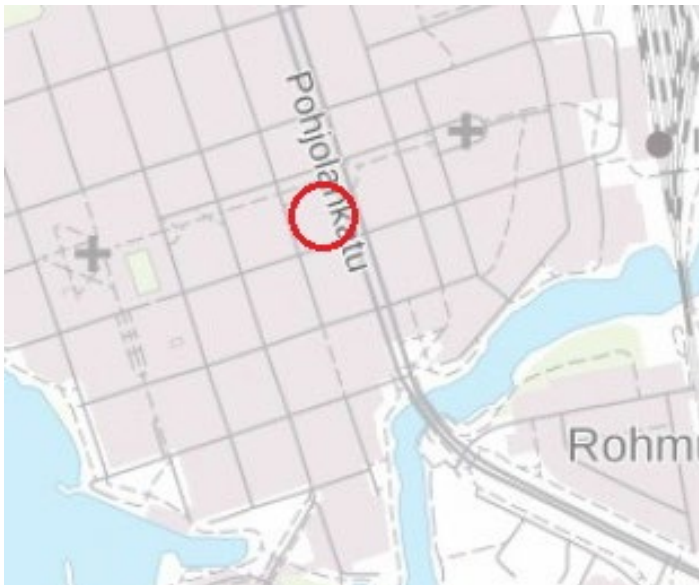
**AK 387**

## MITÄ ON SUUNNITTEILLA

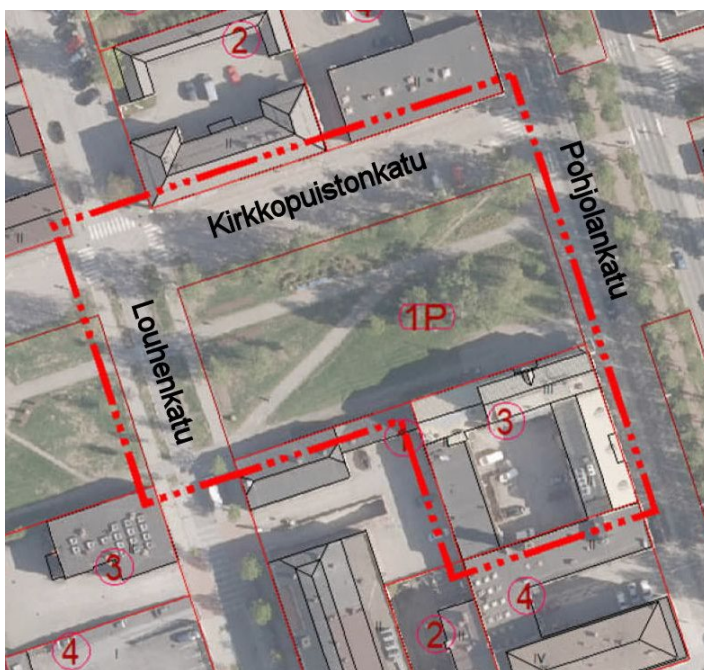
Kaavamuutos on käynnistynyt Puhelinosuuskunta IPY:n tekemän kaavamuutoshakemuksen johdosta. Hakemuksessa esitetään tontin käyttötarkoituksen muuttamista asuin- ja liikekiinteistöksi. Lisäksi esitetään muun muassa kiinteistön kerrosluvun nostamista neljään sekä rakennusalan väljentämistä tontin sisäosassa.

## SUUNNITTELUALUE

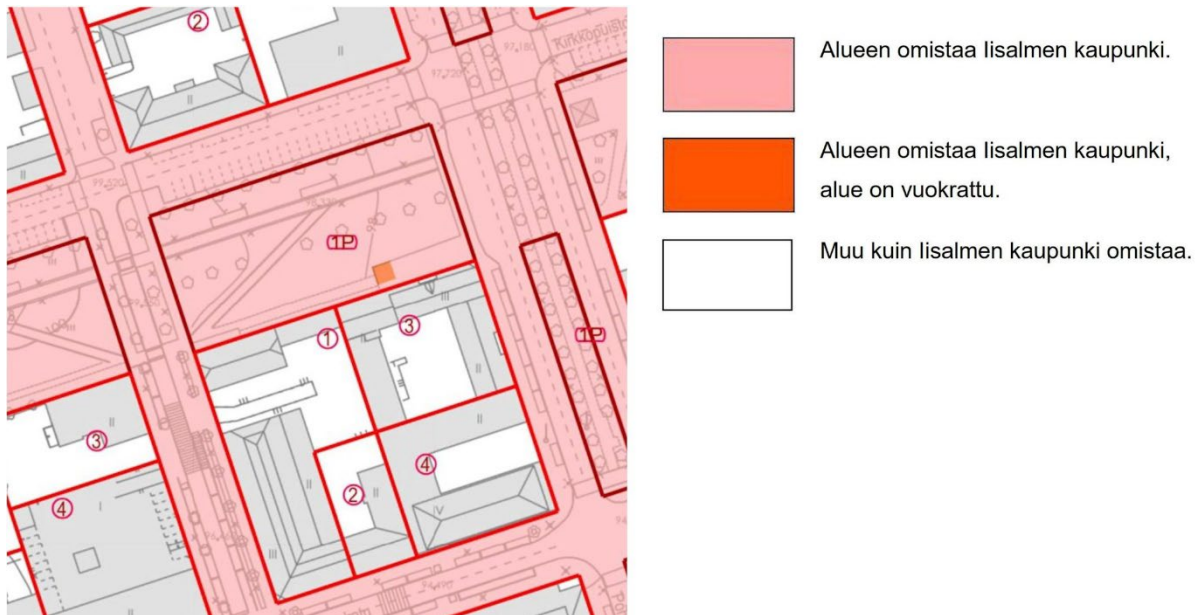
Kaava-alue sijaitsee keskustassa ruutukaava-alueella. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Kirkkopuistonkatuun, idässä Pohjolankatuun, etelässä ja lännessä korttelin 16 muihin tontteihin (nrot 1,2,4) sekä Louhenkatuun.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajaus.



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

### Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

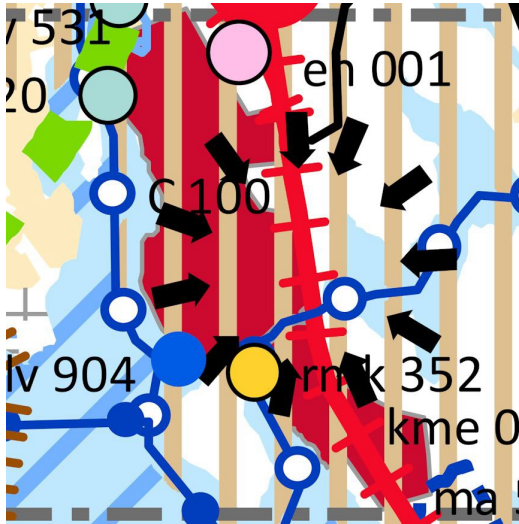
Kirkkoaukio ja puistoakselit on osa Valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) inventointia Iisalmen kirkkoaukio ja puistoakselit. Kaavamuutosalue sijoittuu osittain RKY-alueelle.



Kuva 4 RKY-aluearjaus.

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa **Pohjois-Savon maakuntakaava 2040**, jota on laadittu vaiheittain. Kaavan ensimmäinen vaihe hyväksyttiin 19.11.2018 ja toinen vaihe 17.12.2024. Toisen vaiheen osalta kaavasta on valitettu. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 24.2.2025 maakuntakaavan toisen vaiheen tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Voimaantulosta kuulutettiin 26.2.2025. Ensimmäinen ja toinen vaihe muodostavat yhdessä kaikkia teemoja käsittelevän kokonaismaakuntakaavan.

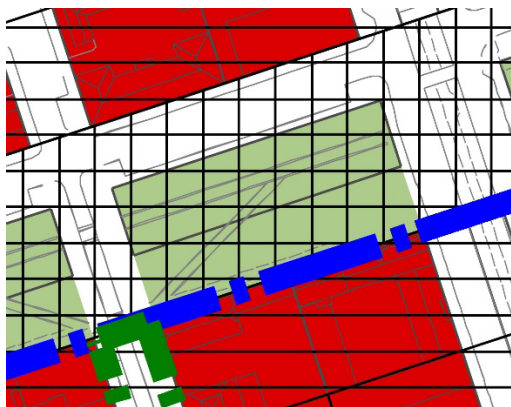


Kuva 5 Ote Pohjois-Savon maakuntakaava-yhdistelmästä.

### Yleiskaava



Kuva 6 Ote Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavasta, ydinkeskusta (2007)



Kuva 7 Ote Iisalmen strategisesta yleiskaavasta (2024).

Maakuntakaavassa kaavamuuosalue on keskustatoimintojen aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueella on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve: aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana, tehokkaasti rakennettuna taajamatai keskustatoimintojen alueena.

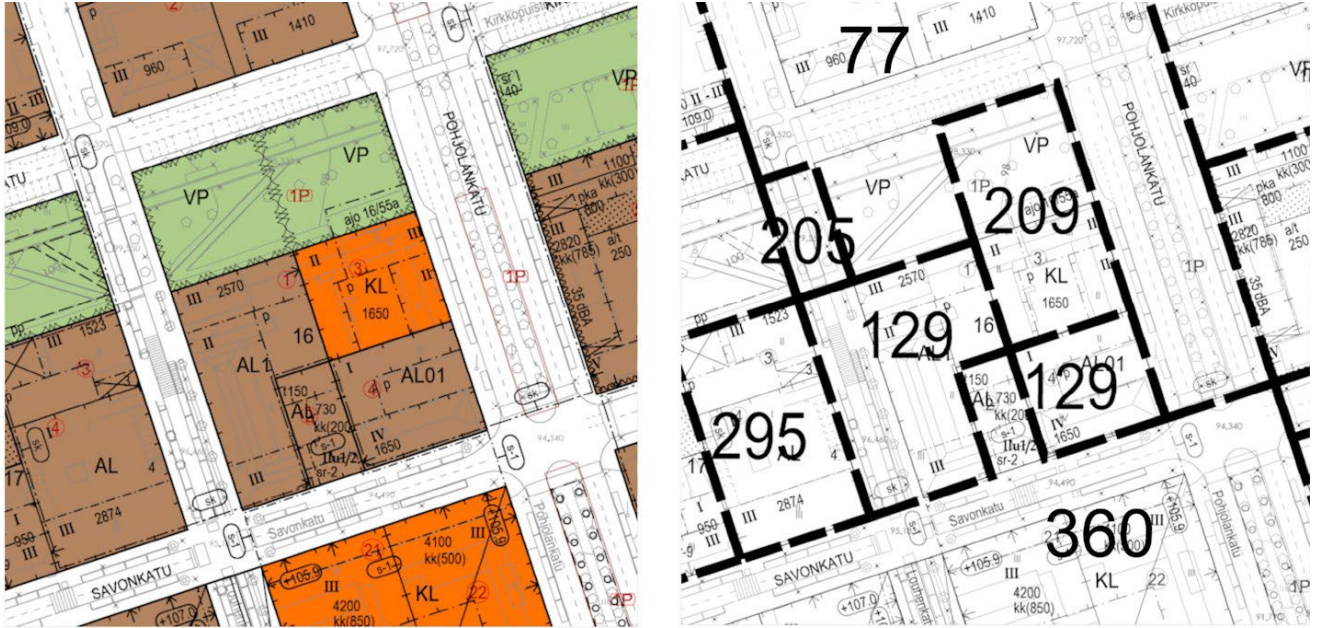
**Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa** (hyv. 26.3.2007) alue on mm. keskustatoimintojen aluetta. Alueelle on merkitty Liikenteellisesti kehitettävä alue. Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet. Kirkkopuisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja IPY:n tontti maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Pohjolankatu).

**Iisalmen strateginen yleiskaava** hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Alue on mm. keskustatoimintojen aluetta ja liikenteellisesti kehitettävää aluetta, jonka asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet. Kirkkopuisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja IPY:n tontti maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön (Pohjolankatu, Kirkkopuistoa kehystävä rakennettu ympäristö).

## 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-m<sup>2</sup>. Louhenkadun osalta alueella on voimassa **AK 205** (1985), jossa alue on katualuetta. Osalla Kirkkopuistoa on voimassa **AK 77** (1972), jossa alue on puistoaluetta.

Lisäksi kaavamutosalueen korttelia 16 koskee vaiheasemakaava **VAK 1001**, jolla muutettiin pysäköintimääryksiä keskusta-alueella (2024).



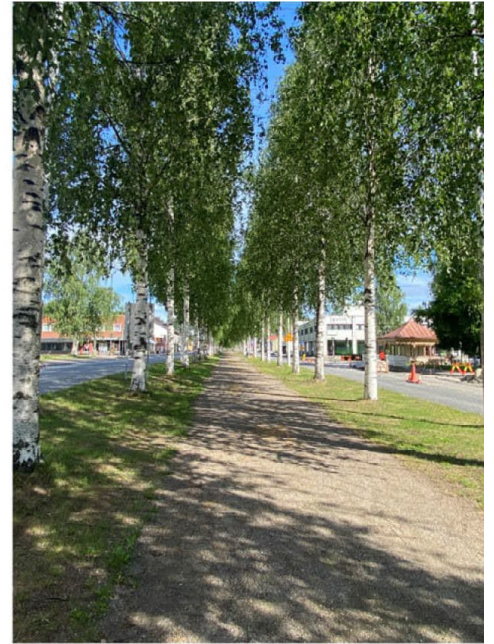
Kuva 8 Ote ajantasa-asemakaavasta sekä voimassa olevien asemakaavojen rajauksista.

## Rakennettu ympäristö, liikenne ja reitit

Kaavamuutosalueen rakennukset rakennettu vuosina 1989 (Pohjolankadun varsi ja osa Kirkkopuiston puoleisesta rakennuskannasta) ja 1954 (Kirkkopuiston puolella, tontin itäreunassa oleva rakennus). Vuonna 1954 rakennettua osaa on muutettu mm. julkisivun osalta 1980-luvun rakentamisen yhteydessä.

Kirkkopuistoakselin ympäristössä rakennuskanta on pääosin 2-kerroksista. Pohjolankadun osalta maasto laskee etelään mentäessä korttelin matkalla noin 2,5 m. Eteläpuolisella tontilla rakennuskanta on 2–4-kerroksista.

Kaavamuutoksen ei arvioida vaikuttavan alueen reitistöihin.



Kuva 9 Suunnittelualue 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).

Kirkkopuistoon välille Louhenkatu-Pohjolankatu on laadittu puistosuunnitelma vuonna 2022 (laatija Nomaji maisema-arkkitehdit Oy), joka on toteutettu.

## 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  
Ylä-Savon ympäristölautakunta  
Nuorisoneuvosto  
Ikäihmisten neuvosto  
Vammaisneuvosto

### Järjestöt ja yhdistykset:

Yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset)  
Ylä-Savon nuorkauppakamari, Ylä-Savon Kauppakamari  
Iisalmen Luonnon Ystävien Yhdistys ry

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**. (Alueidenkäyttölaki § 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

Kaavaprosessin etenemisestä tiedotetaan mahdollisuuksien mukaan kirjeitse osallisille (OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheet).

Suunnittelua koskevista yleisötilaisuuksista sekä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläoloajoista kuulutetaan Iisalmen Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla [www.iisalmi.fi](http://www.iisalmi.fi).

Kaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina Iisalmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14 (2. krs) sekä kaupungin verkkosivuilla [www.iisalmi.fi](http://www.iisalmi.fi).

## SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa varten ei ole tavoitteena laatia erillisiä selvityksiä, vaan hyödyntää olemassa olevia selvityksiä, kuten Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys (2018) ja Iisalmen keskustaajaman hulevesisuunnitelma (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 elinolot ja ympäristö	Alueen olot Ympäristöominaisuudet



Arvioitava tekijä	Sisältö
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Ilmastomuutoksen huomioiminen Maisemarakenne
Luonnonolot	Eläimistö ja kasvisto
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Energiatehokas yhdyskuntarakenne Palvelujen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa Kevyt liikenne, joukkoliikenne, muu liikenne
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Esteettiset vaikutukset kaupunki ja maaseutuymäpärstössä Näkymätön ja näkyvä kulttuuriperintö Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutukset vuorovaikutukseen ja yhdyskunnan 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.