



AK 387 IPY:n tontti ja Kirkkopuisto ASEMAKAAVAN SELOSTUS **LUONNOS**

Asemakaavan muutos, joka koskee Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan korttelia 16 (osa) sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 16 (osa) sekä puisto- ja katualuetta.



Kaavan vireille tulo:

29.11.2024

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija

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

Hannele Kelavuori, asemakaava-arkkitehti puh. 040 830 2783

Jyrki Könttä, kaupungininsinööri puh. 040 588 9022

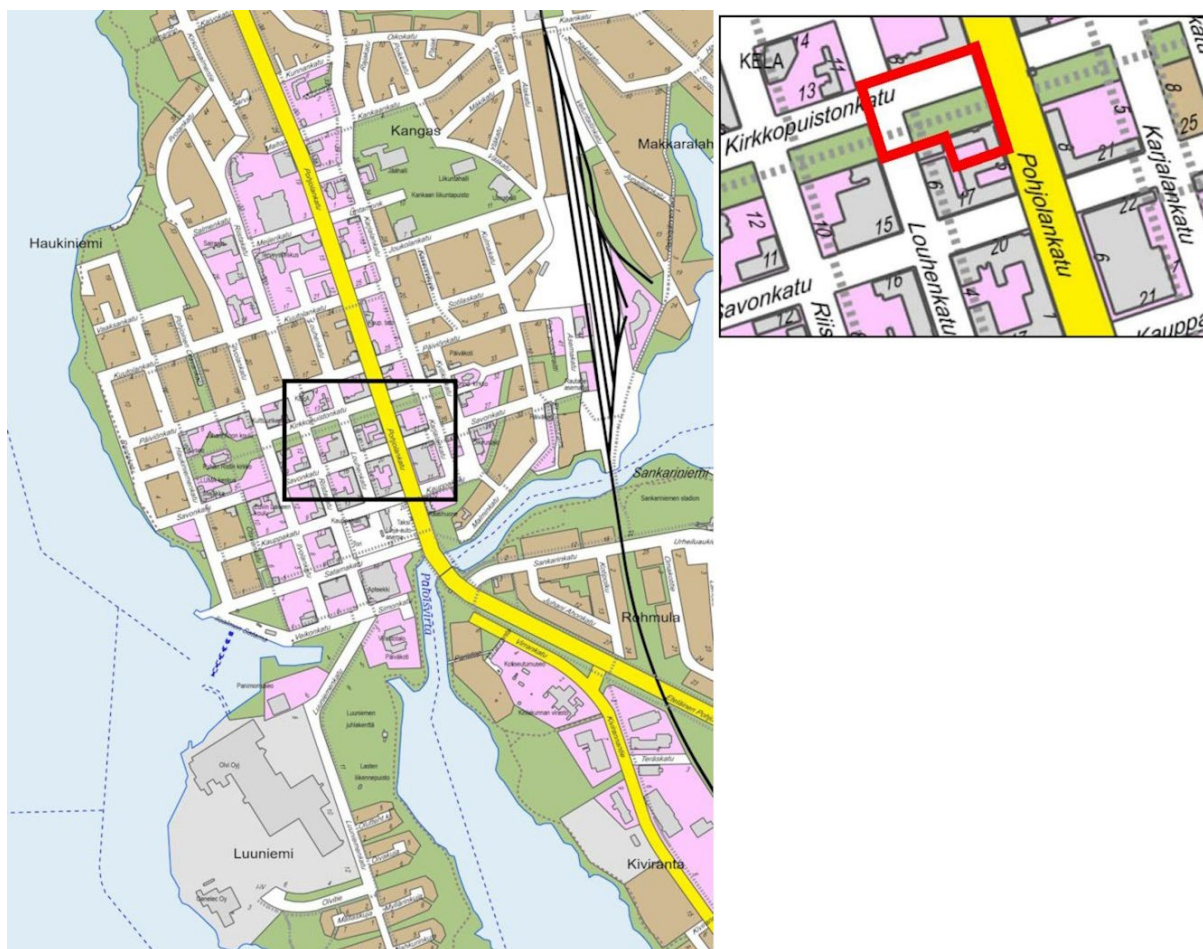
Heli Kärki, kaavavalmistelija puh. 040 355 1886

sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)iisalmi.fi

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Asemakaavan muutosalue

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustassa ruutukaava-alueella. Kaavamuutos koskee korttelin 16 tonttia 3 sekä puisto- ja katualuetta. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Kirkkopuistonkatuun, idässä Pohjolankatuun, etelässä ja lännessä korttelin 16 muihin tontteihin (nrot 1,2,4) ja Kirkkopuistoon.



Kuva 1 Sijainti.

1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

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.

Kaavamuutosalueen tontilla on paikkatietoaineistojen perusteella toteutunutta kerrosalaa $1649+515=2164$ km². Alueella ei ole asukkaita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5000 m², josta puistoaluetta noin 3000 m².

1.3. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo:

Kuulutus	29.11.2024
OAS nähtävillä	2.12.–20.12.2024

Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta	19.3.2025 § 41
Kaavaluonnos nähtävillä	xx.xx.–xx.xx.20xx
Tekninen lautakunta	xx.xx.20xx § xx
Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
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

1. Tiivistelmä	3
1.1. Asemakaavan muutosalue	3
1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	3
1.3. Kaavaprosessin vaiheet	4
2. Lähtökohdat ja alueen nykytilanne	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
2.1.2. Luonnonympäristö	7
2.1.3. Rakennettu ympäristö	7
2.1.4. Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	9
2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.2.2. Maakuntakaava	9
2.2.3. Yleiskaava	10
2.2.4. Asemakaava	11
2.2.5. Rakennusjärjestys	12
2.2.6. Rakennuskiellot	12
2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit	12
2.2.8. Kiinteistörekisteri	12
2.2.9. Pohjakartta	13
2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset	13
3. Asemakaavan suunnittelu ja kaavaprosessi	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.2.1. Osalliset	14
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
3.2.3. Viranomaisyhteistyö	15
3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen	15
3.4. Asemakaavan tavoitteet	15
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1. Kaavan rakenne	18
4.1.1. Kaavamerkinnot - ja määräykset	18
4.1.2. Nimistö	18
4.1.3. Mitoitus	18
4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.1. Vaikutusten arviointi	19
4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5. Asemakaavan toteutus	23
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2. Toteutuksen seuranta	23

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavan yleisötilaisuuksien muistiot (lisätään ehdotusvaiheessa)
4. Yhteenvedot eri kaavavaiheissa saaduista lausunnoista ja kannanotoista/muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet
5. Havainnekuvia
6. Inventointikortti numero 417: Pohjolankatu 5b / Kirkkopuistonkatu 20
7. Ote: lisalmen kaupungin meluselvitys 2018
8. Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN NYKYTILANNE

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu lisalmen keskusta-alueelle. Osa muutosalueesta on RKY-alueita eli valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamuutosalueen tontilla on 1950- ja 1980-luvuilla rakentuneita liike- ja toimistorakennuksia. Tontti rajoittuu korttelin muihin tiiviisti rakennettuihin tontteihin, Kirkkopuistoon sekä vilkkaasti liikennöityyn Pohjolankatuun.



Kuva 2 Viistoilmakuva vuodelta 2021. Suunnittelualue kuvan etualalla.

2.1.2. Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Viherympäristö on hoidettua puistoa. Kirkkopuistossa kasvaa iäkäs koivu osana koivukujaa. Alueelle ei sijoitu vesistöä tai uomia.

2.1.3. Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja keskusta-alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa (alle 0,5 km). Alueen lähiympäristössä on pääosin kerrostalovaltaista rakentamista, jossa on sekä liike- että asuintiloja. Kaavamuutosalue sijoittuu ruutukaava-alueelle ja kaavamuutosalueeseen sisältyy valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kirkkopuisto). Korttelissa 16 tonttien koko vaihtelee n. 600–2100 m² välillä. Kerrosluku vaihtelee yksikerroksisesta nelikerroksiseen + sisäänvedettyyn ullakkokerrokseen. Kirkkopuiston varressa rakentamisen korkeutta on kaavoilla rajoitettu pääosin kolmeen kerrokseen. Maasto laskee etelään siten, että Kirkkopuistossa Pohjolankadun läheisyydessä maanpinnan korkeus on noin +97,5 m ja Savonkadun ja Pohjolankadun kulmauksessa noin + 94,5 m. Maanpinta nousee länteen mentäessä siten, että Louhenkadun kohdalla Kirkkopuistossa korko on noin + 99,5 m.

Alueella on kunnallistekniset verkostot (vesi-, viemäri- ja hulevesi) sekä kaukolämpöverkosto.

Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue rajautuu vilkkaasti liikennöityyn Pohjolankatuun. Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvityksen (2018) tietojen mukaan Pohjolankadun liikennemäärä on ollut 16 200–17 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustettu liikennemäärä vuodelle 2035 on muodostettu selvityksessä käyttämällä kasvukerrointa 1,2. Ote meluselvityksestä on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 3 Melu ennustetilanne vuodelle 2035, päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot (LAeq 7–22 ja LAeq 22–7).

Pääosa korttelin 16 rakennuskannasta on liike- ja toimistotiloja.

Alueella ei ole tiedossa oleva muinaisjäännöksiä.

2.1.4. Maanomistus



Kuva 4 Maanomistus.

2.2. Suunnittelutilanne

2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tätä hanketta koskevia tavoitteita ovat etenkin:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

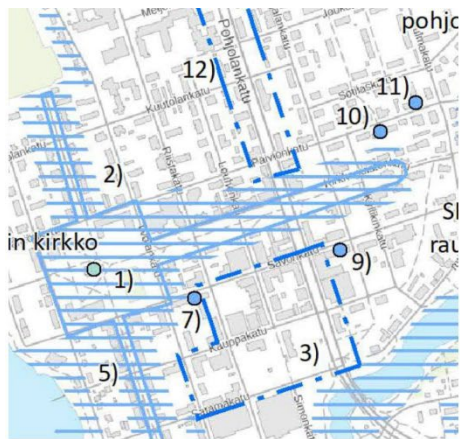
2.2.2. Maakuntakaava

Pohjois-Savon liitto laatii maakuntakaava 2040:n kahdessa osassa. Vuonna 2019 on tullut voimaan **Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040** ensimmäinen vaihe. Toinen vaihe hyväksyttiin 17.12.2024. Maakuntahallitus määräsi maakuntakaavan toisen vaiheen tulemaan voimaan ennen lainvoimaisuutta. Ensimmäinen ja toinen vaihe muodostavat yhdessä kaikkia teemoja käsittelevän kokonaismaakuntakaavan.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C 100, kuvassa punainen alueväriyty) ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (kuvassa vaaleanruskea pystyviivoitus). Alueella on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve: aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana, tehokkaasti rakennettuna taajama- tai keskustatoimintojen alueena (kuvassa mustat nuolet).







Kuva 5 Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmä.



Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 (2. vaihe)

Rakennettu kulttuuriympäristö

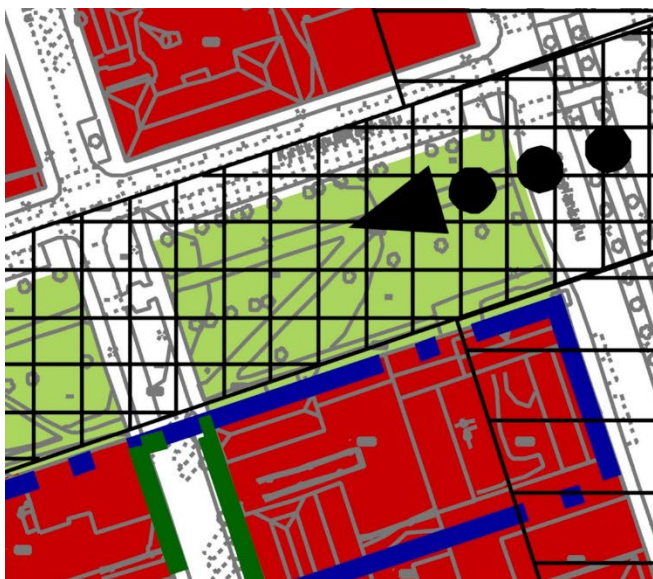
-  ● valtakunnallisesti arvokas (MA-v, ma-v)
-  ● maakunnallisesti arvokas (MA, ma)
-  - - - kaupunkikuvallisesti merkittävä (MK)
-  ● rakennussuojelualue tai -kohde (SR, sr)







- 1) MA-v, Iisalmen kirkkoaukio ja puistoakselit
2) MA, Kirkkopuistonkadun ja Otavankadun ympäristö

Kuva 6 Ote Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, osa-aluekartta taajamien kulttuuriympäristöt.

2.2.3. Yleiskaava

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa (v. 2007) alueella on mm. keskustatoimintojen alue, liikenteellisesti kehitettävä alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Kirkkopuisto) sekä kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti tärkeä alue, jolla asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yleismääräysten mukaan mm. uudisrakennusten sopeutumiseen olevaan rakennuskantaan tulee asemakaavoituksessa kiinnittää erityistä huomiota.



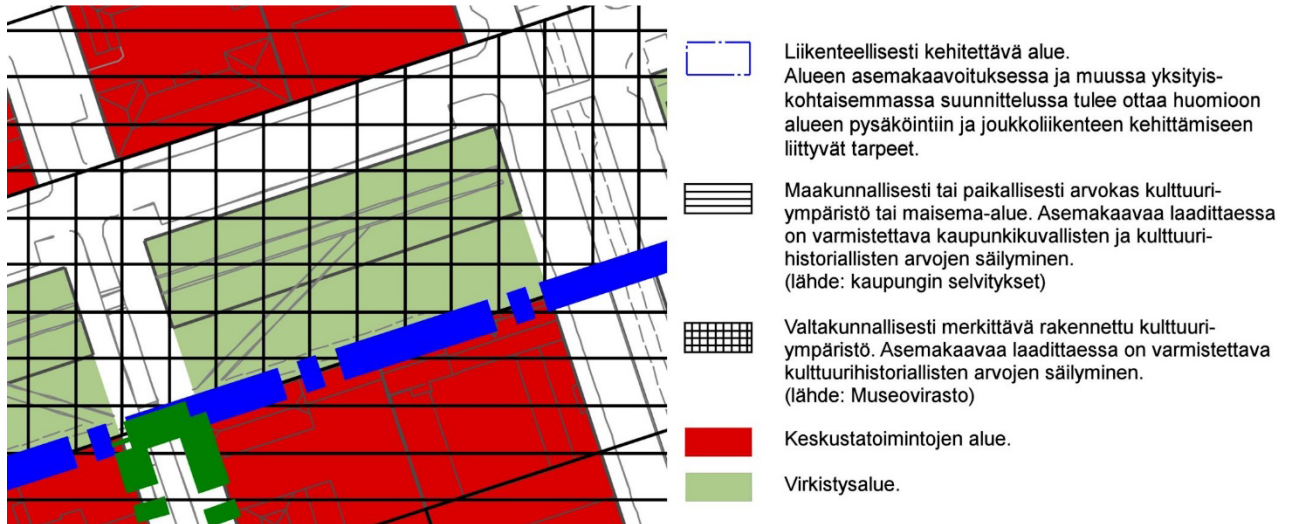
-  Liikenteellisesti kehitettävä alue. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet.
-  Kehitettävä kevyen liikenteen yhteys.
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. 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)
-  Keskustatoimintojen alue.
-  Virkistysalue.

Kuva 7 Ote Iisalmen keskustaseudun strateginen osayleiskaava (2007).

Koko kunnan kattava **Iisalmen strateginen yleiskaava** hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024. Kaavasta on valitettu, eikä se ole vielä tullut voimaan.

Strategisessa yleiskaavassa IPY:n tontti on keskustatoimintojen aluetta ja se on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Pohjolankatu sekä Kirkkopuistonkatua ja Otavankatua kehystävä rakennettu ympäristö). Lisäksi alueen asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen pysäköintiin ja joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet. Puistoalue on valtakunnallisesti

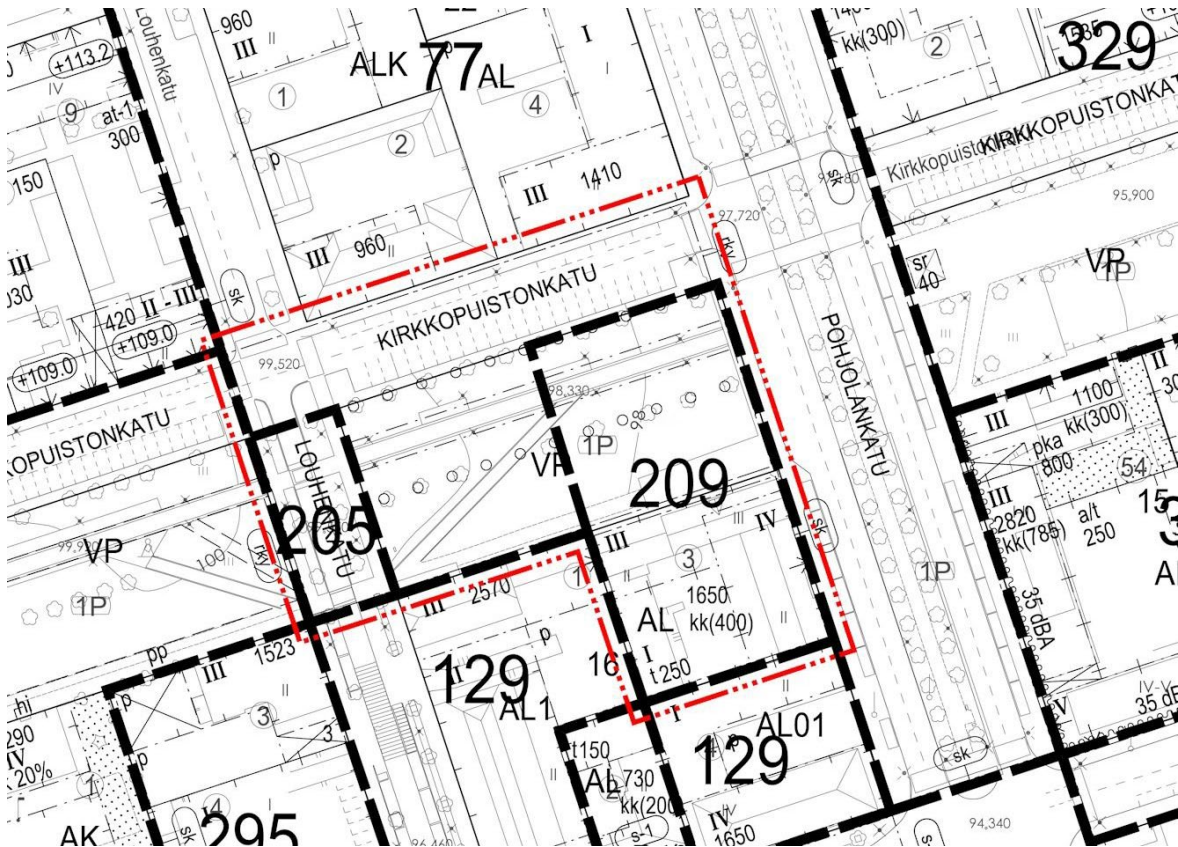
merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jossa asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen historiallinen kerroksellisuus nykyisessä korttelirakenteessa ja katuverkossa.



Kuva 8 Ote lisälmen strateginen yleiskaava (2024).

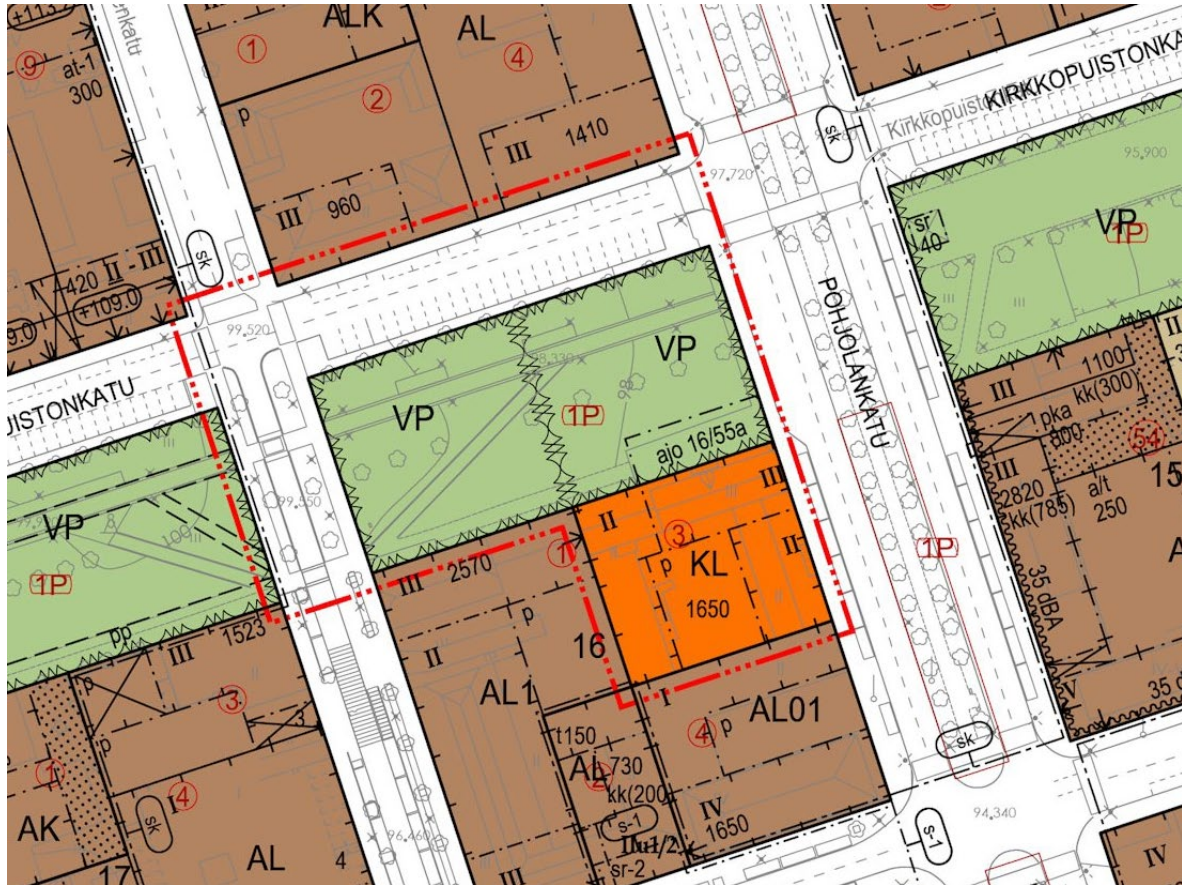
2.2.4. Asemakaava

Alueen asemakaavat ovat vuodelta 1972 (AK 77) sekä 1986 (AK 209) ja (AK 205).



Kuva 9 Kaavoitustilanne.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavamuutosalueella on katualuetta, puistoaluetta (VP) sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL). Korttelissa 16 tontilla 3 rakennusoikeus on 1650 k-m². Kerrosluku vaihtelee kaksikerroksista kolmikerroksiseen (II–III).



Kuva 10 Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.2.5. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 23.9.2019 § 58.

2.2.6. Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit

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

Puhelinosuuskunta IPY on hakenut kaavamuutosta alueelle keväällä 2024.

2.2.8. Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

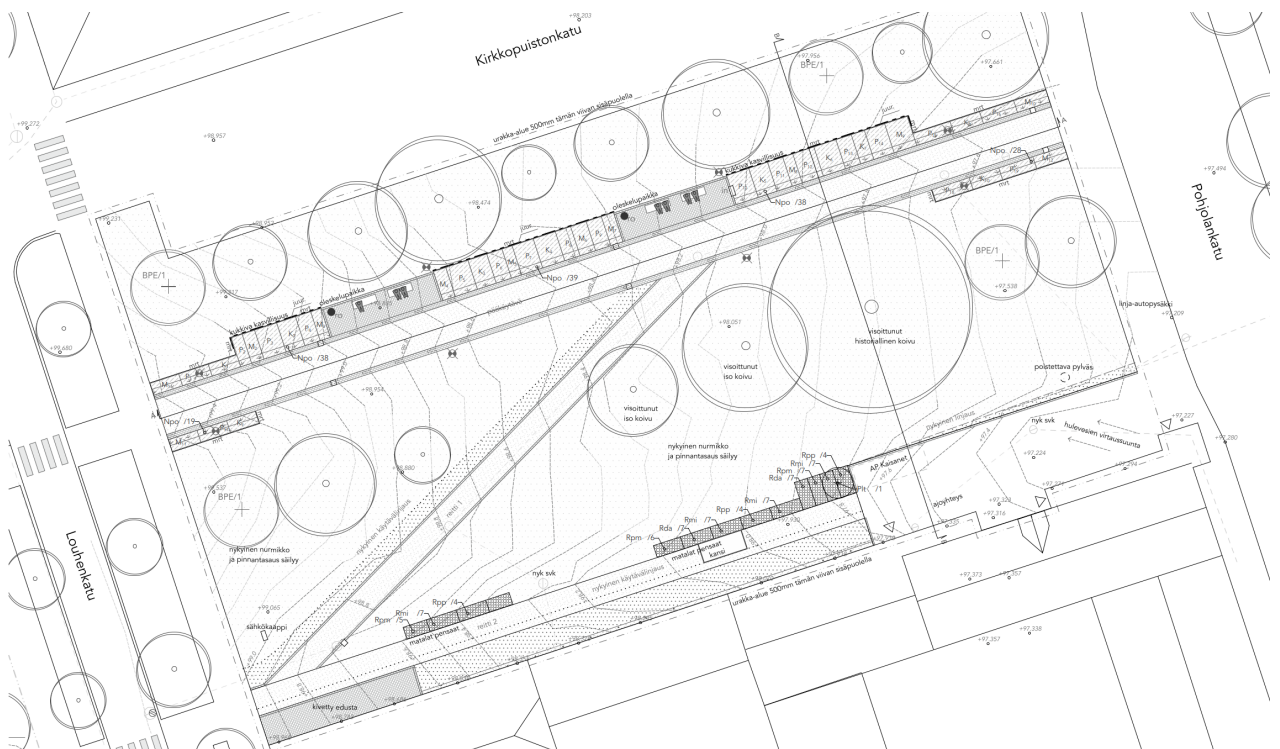
2.2.9. Pohjakartta

Iisalmen kaupungin teknisen toimialan kaupunkimittausyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 2024.

2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kirkkopuisto on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Siihen rajautuvat tontit ovat maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

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



Kuva 11 Ote Kirkkopuiston puistosuunnitelmasta (2022).

Rakennuskantaa on inventoitu osana kaavamuutostyötä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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 lautakunta
tekninen jaosto
sivistys- ja hyvinvointilautakunta
Ylä-Savon ympäristölautakunta
nuorisoneuvosto
ikäihmisten neuvosto
vammaisneuvosto

Asukkaat ja maanomistajat

Kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat ja tonttivarauksen tehneet
Muut tarpeen mukaan

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

3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä joulukuussa 2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei saatu kannanottoja. Lausunnoissa esiin nousi tarve inventoida alueen rakennuskanta.

3.2.3. Viranomaisyhteistyö**3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen**

Kaavamuutos on käynnistynyt Puhelinosuuskunta IPY:n tekemän kaavamuutoshakemuksen johdosta.

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin Iisalmen kaupungin verkkosivuilla 29.11.2024 ja Iisalmen Sanomissa 30.11.2024.

2.–20.12.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.

xx.xx.–xx.xx.20xx Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla.

xx.xx.20xx Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

xx.xx.–xx.xx.20xx Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla.

xx.xx.20xx Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

Yhteistyötä on tehty kiinteästi kaupungin liikenne- ja kunnallistekninen suunnittelun, puistopuolen, rakennusvalvonnan sekä mittausosaston kanssa.

3.4. Asemakaavan tavoitteet**3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Suunnittelun lähtökohtina huomioidaan ylempiasteisten kaavojen ohjausvaikutus sekä voimassa oleva lainsäädäntö. Kaavaluonnoksen valmistelussa on huomioitu myös hakijan kaavamuutoshakemuksessa esittämiä tavoitteita. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin käyttötarkoituksen laajentaminen on keskeinen muutos, sekä kerrosluvun nostaminen, jolla on vaikutusta etenkin kaupunkikuvaan.

Lähtökohta-aineiston perusteella huomioidaan mm. melutason ohjearvot tutkittaessa asumisen mahdollistamista Pohjolankadun varteen.

Keskusta-alueelle sijoittuva uudisrakentaminen nähdään ydinkeskustan kehittämistä tukevana hankkeena. Uudisrakentamisen sijoittuminen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa hyödyntäen voi osaltaan vähentää/korvata uuden verkoston rakentamistarvetta.

3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt kaavamuutoshakemuksessa mm. seuraavia tavoitteita:

- Liikekiinteistöjen korttelialueen (KL) lisäksi asuinrakentamisen mahdollistaminen.
- Pohjolankadun varteen IV-kerroksisen (4 kerrosta) rakentamisen mahdollistaminen.
- Rakennusalan rajojen laajentaminen tontin keskellä.

3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Erillisiä kaavaluonnosvaihtoehtoja ei ole laadittu. Kaavaluonnos mahdollistaa tontille asumisen sijoittamista, mikä soveltuu keskusta-alueelle. Kaavaluonnoksessa on alueen kulttuuriympäristön arvot huomioivia kaavamerkintöjä. Kaavaratkaisu ei edellytä erityisiä liikenteen tai teknisen huollon muutoksia tai uusia kunnan investointeja. Ajoneuvoliikennöinti on osoitettu poistuvaksi puistoalueelta siten, että tonttiliittymä järjestetään suoraan Pohjolankadulta. Taloudelliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti kiinteistön omistajaan, sillä kaupunki omistaa puistoalueen ja alueen infra on toteutunut. Uudisrakentamisen ei arvioida aiheuttavan erityisiä kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia, koska tontin ympäristö on toteutunut kaupunkirakennetta.

Nykytilanteeseen verrattuna kaavaluonnos mahdollistaa asuintilojen sijoittamisen tontille.

Pääkäyttötarkoitukselle (maan päälliset osat) varattu rakennusoikeus pysyy samansuuruisena.

Kaavaluonnos mahdollistaa korkeamman rakentamisen (neljä kerrosta Pohjolankadun suuntaisesti, kolme kerrosta Kirkkopuiston suuntaan) kuin nykyinen voimassa oleva kaava (kaksi ja kolme kerrosta).

Meluselvityksen perusteella Pohjolankadun puoleisella tontinosalla ulkomelutaso ylittää melutason ohjearvon mukaisen melutason: "Asumiseen käytettävillä alueilla ... on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB". Selvityksen perusteella olemassa oleva umpikorttelirakenne ehkäisee tieliikenteestä aiheutuvan melun leviämistä sisäpihalle. Tonttia uudisrakennettaessa kaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä asuinkäytön osalta sekä sisä- että ulkomelutason osalta.

Kaavamuutoksen vaikutusten arvioidaan olevan paikallisia käyttötarkoituksen muutoksen osalta. Korkeamman rakennuskannan salliminen Kirkkopuiston läheisyyteen vaikuttaa toteutuessaan

alueen kaupunkikuvaan. Pohjolankadun varsi kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä etelään on tiiviisti rakennettua (asemakaava mahdollistaa rakentamisen 1–5 kerrokseen). RKY-alueelle osoitetaan kaavaluonnoksessa sitä turvaavat merkinnät, jolloin kulttuuriympäristön säilyminen turvataan näiltä osin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sijoittamista tonttialueelle. Lisäksi kaavassa on puistoaluetta (VP). Rakentaminen mahdollistetaan neljään (4) kerrokseen Pohjolankadun suuntaisesti ja kolmeen (3) kerrokseen Kirkkopuiston suuntaisesti. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusala ulottuu Kirkkopuiston ja Pohjolankadun puoleisille tontin sivuille. Sisäpihalla on talousrakennusten rakennusala. Rakentaminen tulee sijoittaa kiinni Pohjolankadun puoleiseen tontin osaan. Kaavaratkaisu sallii maanalaisen pysäköinnin rakentamista. Rakennusosalalle on lisäksi mahdollista rakentaa 300 k-m² yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Viereiset tontit ovat tiiviisti rakentuneita. Kirkkopuiston ympäristön rakennuskanta on pääosin enintään kolmekerroksista. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat on määritelty uudisrakentamisen kulttuuriympäristöön sovittamiseksi.

4.1.1. Kaavamerkinnot - ja määräykset

Määräykset on kuvattu kaavakartalla. Mm. uudisrakentamisen arkkitehtuuria ohjataan yleismääräyksin, samoin puistoalueen vaalimista. Nämä määräykset perustuvat alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamiseen. Melun huomioimisesta on myös annettu yleismääräyksiä ja se koskee asumisen toimintoja.

4.1.2. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

4.1.3. Mitoitus

Pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden muutokset kortteleittain:

	Rakennusoikeus (k-m ²) kaavaluonnos	Rakennusoikeus muutos (k-m ²)
Kortteli 16 (AL)	1650 + kk (600) + et (300) t 250	+ 600
Yhteensä	2250	+ 600

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen tilojen sijoittamisen tontille, jolloin tontille voisi sijoittua esimerkiksi noin 15 asuntoa.

4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

4.2.1. Vaikutusten arviointi

Arvioitava tekijä	Arvioitu vaikutus
Ihmisten elinolot ja ympäristö	<p>Keskusta-alueelle sijoittuvassa asumisessa palveluiden saatavuus on lähtökohtaisesti hyvä. Asumisen mahdollistaminen tukee toteutuessaan keskusta-alueen asukasmäärän säilyttämistä.</p> <p>Läheisen katualueen ajoneuvoliikenteen melu huomioidaan kaavamääräyksiin siten, että melutason ohjearvot eivät ylitä sisä- tai ulkomelun osalta (asumiseen käytettävät tilat).</p> <p>Läheinen Kirkkopuisto tarjoaa virkistysmahdollisuuksia.</p>
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	<p>Alueen maaperästä ei ole tarkempia tietoja. Alue on pitkälti rakentunutta keskustatoimintojen aluetta. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai vesialueita.</p> <p>Tontin mahdollinen uudisrakentaminen ei lähtökohtaisesti hyödynnä olemassa olevaa rakennuskantaa.</p> <p>Kaava-alueen ympäristössä maasto laskee maltillisesti itään ja etelään. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä Louhenkadun ja Kirkkopuistonkadun kulmauksen noin + 99,5 metristä Pohjolankadun noin + 96,2 metriin. Tonttialueen maanpinnan korko on noin + 97,3 metriä.</p>
Luonnonolot	<p>Kasvillisuus keskittyy Kirkkopuistoon, joka on hoidettua nurmialuetta istutuksineen ja puuriveineen (koivu).</p> <p>Kirkkopuistossa kaava-alueella sijaitsee iäkäs koivu. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, vaan puisto on intensiivisen hoidon piirissä. Erityisiä luontoarvoja ei ole tiedossa.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	<p>Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alue on keskusta-alueella ja yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Siten tontin käyttö hyödyntää olemassa olevaa infraa sekä verkostojen että katualueiden osalta.</p> <p>Ala- ja yläkoulut sijoittuvat noin 300 m etäisyydelle, Kankaan urheilualue noin 600 metrin etäisyydelle ja lähimmät päivittäistavarakaupat noin 500 metrin etäisyydelle.</p>

Arvioitava tekijä	Arvioitu vaikutus
	<p>Terveyspalvelut ovat noin 500 metrin etäisyydellä. Myös julkisen liikenteen palvelut (linja-autoasema ja rautatieasema) ovat noin 300–500 metrin etäisyydellä. Kaavamuutosalue on siten keskeisellä paikalla alueen palveluihin nähden.</p> <p>Ajoneuvoliikenne on vilkasta Pohjolankadulla. Pohjolankadun varrella on jalkakäytävä ja myös Kirkkopuiston käytävä toimii jalankulkuyhteytenä itä-länsisuunnassa.</p>
<p>Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö</p>	<p>Kaupunkikuvallisesti tontti sijoittuu keskeiselle paikalle Kirkkopuiston ja Pohjolankadun kulmaukseen. Kaavamuutos mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa korkeamman rakentamisen tontille. Kirkkopuiston varsi on pääasiallisesti kolmekerroksista rakennetta tai sitä matalampaa. Kaavaluonnos noudattaa tätä periaatetta. Pohjolankadun puolelle mahdollistetaan korkeampi rakentaminen, joka tukeutuu visuaalisesti kaavamuutosalueen eteläpuolella toteutuneeseen korkeampaan rakentamiseen. Räystäslinjan ylintä korkeutta ohjataan kaavamääräyksin. Samoin uudisrakentamisen arkkitehtuurin sovittamista osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä.</p> <p>Puistoalueen osalta muutoksia ja siihen sisältyvien arvojen säilyttämistä ohjataan kaavan yleismääräyksin. Puistoalueen säilyttäminen nykyisessä laajuudessaan turvaa kaupunkirakenteen historiallisia arvoja osana Kirkkopuiston akselia.</p> <p>Rakennuskanta kaavamuutosalueen ympäristössä on vaihtelevan ikäistä. Korttelin 16 muiden tonttien rakennukset ovat rakentuneet pääasiassa 1960–1980-luvuilla. Kirkkopuiston lähiympäristön rakennuskanta on pääosin 1970–1980-luvuilta.</p>
<p>Sosiaaliset vaikutukset</p>	<p>Hankkeella ei arvioida olevan erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.</p>
<p>Yhdyskuntatalous</p>	<p>Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan erityisiä julkisia investointeja.</p>
<p>Iisalmen kaupunkistrategia: Visio 2030 – Suomen houkuttelevin seutukaupunki</p>	<p>Ihana Iisalmi – Toimivan ja turvallisen kaupunkiympäristön rakentaja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rakennamme toimivaa, viihtyisää ja turvallista kaupunkiympäristöä eri käyttäjäryhmien tarpeet

Arvioitava tekijä	Arvioitu vaikutus
	<p>huomioiden: Asumisen osalta huomioidaan melutason ohjearvojen toteutuminen. Kevyenliikenteen reitit ovat kattavat kaavamuutosalueen ympäristössä. Kirkkopuiston viheralue tuo viihtyisyyttä ja virkistysmahdollisuuksia keskusta-alueelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Yhdyskuntarakenteemme on tiivis, ja toimiva palveluverkko on hyvin saavutettavissa, liikuntareitit ja puistot houkuttelevat ihmiset liikkumaan: Säilytetään Kirkkopuiston puistoalue ja kaavoitetaan asumisen mahdollisuuksia palveluiden saavutettavuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti. - Vaalimme kaupungin arvokasta historiaa ja kulttuuriympäristöämme: Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista ja puistoalueen arvojen säilymistä. <p>Ihmeiden Iisalmi – Vetovoimainen ja monipuolinen seutukeskus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Olemme vetovoimainen ja palveluiltaan monipuolinen Ylä-Savon seutukeskus, kehitämme kaupungin elinvoimaa määrätietoisesti uusien asukkaiden ja yritysten saamiseksi alueelle yhteistyössä muiden seudun kuntien kanssa. Kaavamuutoksella pyritään edistämään keskustan elinvoimaisuutta. - Meillä arki on helppoa kaikenikäisille ja elinvoimainen keskusta houkuttelee asioimaan.

Vaikutuksia on arvioitu virkamiestyönä. Myös saatava palaute huomioidaan osana vaikutusten arviointia hankkeen edetessä.

4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen häiriöistä on tunnistettu ajoneuvoliikenteen melu. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä on melun torjunnan osalta seuraavia määräyksiä:

- Uudisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot täyttyvät. Korttelialueella tulee varmistua siitä, että valtioneuvoston n:o 993/1992 mukaiset ulkomelutason ohjearvot täyttyvät.

- Pohjolankadun varrella piha-alueet tulee suunnitella ja rakennukset sijoittaa siten, että rakennukset suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erillisiä toteutusta ohjaavia ja havainnollistavia suunnitelmia, ei ole laadittu.

5.2. Toteutuksen seuranta

Toteutus tapahtuu rakennusvalvonnan luvituksen kautta. Puistoalueen osalta muutoksia ohjaa Iisalmen kaupungin kadut- ja ympäristövastuualue.

Iisalmessa 19.3.2025

Hannele Kelavuori
asemakaava-arkkitehti