



AK 386 KIRKONSALMI ASEMAKAAVAN SELOSTUS LUONNOS

Asemakaavan muutos, joka koskee Iisalmen kaupungin 7. kaupunginosan kortteleita 2 (osa), 4, 6-7, 8 (osa), 11-18 sekä niihin rajautuvia katu-, viher-, suojelu- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Iisalmen kaupungin 7. kaupunginosan korttelit 2 (osa), 4, 6-7, 8 (osa), 11-18 sekä niihin rajautuvia katu-, viher-, suojelu- ja vesialueita.



Kaavan laatija

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

Hannele Kelavuori, asemakaava-arkkitehti

puh. 040 830 2783

hannele.kelavuori@iisalmi.fi

Jyrki Könttä, kaupungininsinööri

puh. 040 588 9022

jyrki.kontta@iisalmi.fi

Heli Kärki, kaavavalmistelijä

puh. 040 355 1886

heli.karki@iisalmi.fi

Maarit Suomenkorpi, kaavakonsultti

puh. 050 574 4167

maarit.suomenkorpi@afry.com

Kaavan vireille tulo:

19.4.2024

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

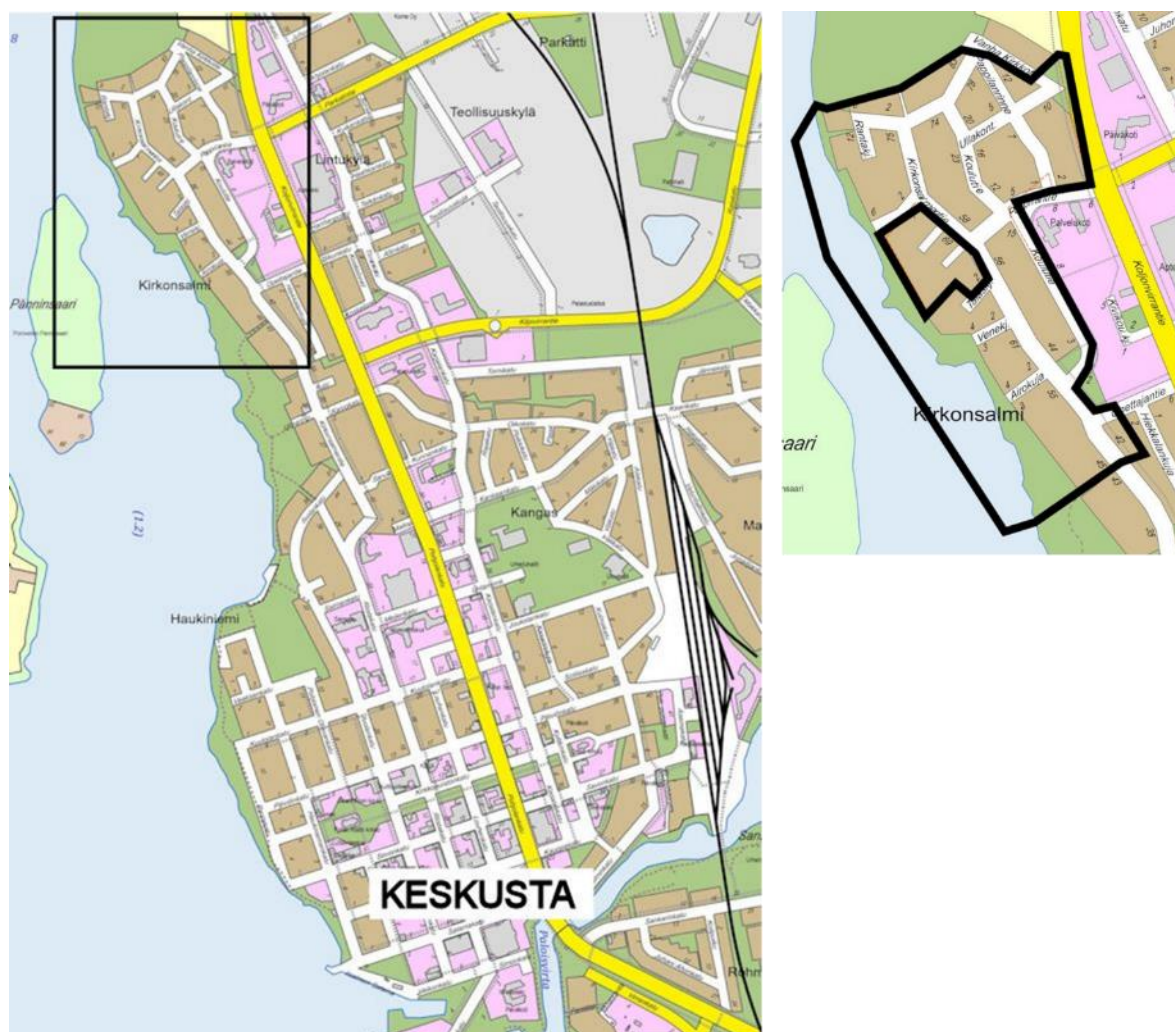


AFRY

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Asemakaavan muutosalue

Suunnittelualue sijoittuu Iisalmen keskusta-alueen pohjoispuolelle, noin 2 km etäisyydelle keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa hautausmaa-alueeseen, lännessä vesistöön, idässä pääosin katualueisiin (KoljonvIRRantatiehen, Koulutiehen ja eteläosalta Kirkonsalmentiehen). Kaksi kerrostalotonttia on mukana kaavamuutosalueella (Kirkonsalmentie 40 ja 42) kaavateknisistä syistä. Etelässä kaava-alue rajautuu viheralueeseen kortteleiden 1 ja 4 välissä.



Kuva 1-1 Kaavamuutosalueen sijainti ja likimääräinen raja.

1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksella päivitetään alueen asemakaavoja. Alue on pitkälti rakentunutta, pientalovaltaista asuinalueita. Osa Kirkonsalmen asuinalueita on yleiskaavassa esitetty mahdollisuus selvittää alueen kiinteistöjen muuttamista omavaraisiksi. Yleiskaavan merkinnän ohjausvaikutuksen laajuuden määrittäminen ja toteuttaminen vaatii alueen asemakaavojen muuttamista, sillä ranta-alueet ovat voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin puistoalueita.

Ranta-alueet ja tontit ovat pääosin yksityisomistuksessa. Ranta-alueella on myös useiden kiinteistöjen omistama yhteinen maa-alue. Kiinteistönomistajien kantaa kaavamuutoksen käynnistämiseen on selvitetty mm. vuosien 2017–2019 aikana.

Kaavan päätarkoitus: Asuminen sekä virkistys

Kerrosala: VE0 ja VE 1 noin 28 060 k-m², VE 2 ja VE3 noin 30 330 k-m²

Väestö: n. 220 asukasta

Kaavan pinta-ala: n. 22 ha

1.3. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo:

Tekninen lautakunta	13.12.2023
Iisalmen Sanomat, vireilletulokuulutus	19.4.2024
OAS nähtävillä	22.4.–17.5.2024

Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta	12.6.2024 § 75
Tekninen lautakunta	14.8.2024 § 87
Tekninen lautakunta	9.4.2025 § 52
Tekninen lautakunta	27.05.2025 § xx
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	2
1.1. Asemakaavan muutosalue	2
1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	2
1.3. Kaavaprosessin vaiheet	3
2. Lähtökohdat ja alueen nykytilanne	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
2.1.2. Luonnonympäristö	8
2.1.3. Rakennettu ympäristö	17
2.1.4. Maanomistus	23
2.2. Suunnittelutilanne.....	24
2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
2.2.2. Maakuntakaavat	25
2.2.3. Yleiskaava	27
2.2.4. Asemakaava.....	28
2.2.5. Rakennusjärjestys.....	29
2.2.6. Rakennuskiellot	30
2.2.7. Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit	30
2.2.8. Kiinteistörekisteri.....	30
2.2.9. Pohjakartta	30
2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset	30
3. Asemakaavan suunnittelu ja kaavaprosessi	31
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	31
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	31
3.2.1. Osalliset.....	31
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
3.2.3. Viranomaisyhteistyö.....	32
3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen	32
3.4. Asemakaavan tavoitteet	33
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	34
4. Asemakaavan kuvaus.....	35
4.1. Kaavan rakenne	35
4.1.1. Vaihtoehto 0	35
4.1.2. Vaihtoehto 1	36
4.1.3. Vaihtoehto 2	37
4.1.4. Vaihtoehto 3	37
4.1.5. Aluevaraukset.....	37
4.1.6. Kaavamerkinnot - ja määräykset	39
4.1.7. Nimistö	43
4.1.8. Mitoitus	43
4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen	45
4.2.1. Vaikutusten arviointi.....	45
4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	52
5. Asemakaavan toteutus.....	53
5.1. Toteuttaminen ja ajoitus	53
5.2. Toteutuksen seuranta.....	53

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake (liitetään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Yleisötilaisuuksien muistiot
4. Yhteenvedot saadusta palautteesta sekä kaavoittajan vastineet
 - a) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
 - b) Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja kannanotot sekä kaavoittajan vastineet, (liite lisätään luonnosvaiheen jälkeen)
 - c) Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet, (liite lisätään ehdotusvaiheen jälkeen)
5. Laaditut selvitykset
 - a) AFRY Finland Oy 2024, Kirkonsalmen asemakaava, kulttuuriympäristöselvitys.
 - b) Faunatica Oy 2024. OTE Viitasammakkoselvitys lialmessa vuonna 2024. Toim. M. Nieminen. Faunatican raportteja 69/2024.
 - c) Järderholm, K. & J. Yliluoma 2024. Kirkonsalmen kaava-alueen 2024 lepakkokartoitus. lialmi 2024.
6. Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava

Aiemmin laaditut selvitykset sekä muu lähdeaineisto

1. Tarmo Saastamoinen, Liito-oravaselvitys maaliskuussa 2016, lialmen Mansikkaniemellä sekä Kirkonsalmen ja Haukiniemen ranta-alueilla.
2. Kai Jäderholm, Liito-oravakartoitus lialmen kirkonsalmella ja Linkinniemiessä 27.-28.4.2021.
3. WSP Finland Oy 2018. lialmen meluselvitys.
4. AFRY Finland Oy 2024. Kirkonsalmen asemakaava, kulttuuriympäristöselvitys.
5. WSP Finland Oy 2018. lialmen kaupungin ympäristömeluselvitys. Raportti 9.1.2018.
6. lialmen kaupunki 2024. Karttapalvelu. lialmen kaupungin karttapalvelu
7. Tilastokeskus 2024. Suomen virallinen tilasto (SVT): Tieliikenneonnettomuustilasto.

8. Väylävirasto 2024. Nopeusrajoitukset. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>
9. Museovirasto 2024a. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY
10. Museovirasto 2024b. Rakennusperintörekisteri. Rakennusperintörekisteri
11. Museovirasto 2024c. Lähde: Muinaisjäännösrekisteri. (30.4.2024). Muinaisjäännösrekisteri
12. Pohjois-Savon liitto 2011. Pohjois-Savon kulttuuriympäristöselvitys osa 2. Pohjois-Savon kulttuuriympäristöselvitys, osa 2
13. Pohjois-Savon liitto 2011 Pohjois-Savon maakuntakaava 2030.
14. Iisalmen kaupunki 2007, Iisalmen keskustaseudun osayleiskaava.
15. Näkymä Oy 2004, Iisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmä. 8.12.2004.
16. Iisalmen kaupunki 2024, Iisalmen strateginen yleiskaava.
17. Iisalmen kaupunki 2024, ajantasa-asemakaavasta.
18. SYKE 2024 tulvakarttapalvelu. Tulvakartat teemakartta
19. Paikkatietoikkuna. Paikkatietoikkuna karttapalvelu
20. GTK 2024. Maaperäkartta. GTK Hakku paikkatietotuotteet

2. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN NYKYTILANNE

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on pitkälti rakentunutta, pientalovaltaista asuinalueetta. Kaakossa alueeseen kuuluu kaksi kerrostalotonttia. Alue rajautuu Poroveteen. Ranta-alueet ja tontit ovat pääosin yksityisomistuksessa. Ranta-alueella on myös useiden kiinteistöjen omistama yhteinen maa-alue sekä yksityinen luonnonsuojelualue.



Kuva 2-1 Ilmakuva suunnittelualueesta.

2.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne, korkeussuhteet

Alue rajautuu lännessä Poroveteen. Maasto viettää loivasti kaava-alueen keskiosassa etelään sekä länteen kohti Porovettä. Alueen pohjoisosassa ranta laskee jyrkemmin kohti järveä. Korkeimmat kohdat sijaitsevat alueen koillisosassa, jossa maasto on noin 100 metriä meren pinnan yläpuolella ja noin 13 metriä Poroveden pintaa korkeammalla. Kirkonsalmi kaava-alueen edustalla on noin 300-450 metriä leveä. Pänninsaaren rantaan on lyhimmillään matkaa noin 120 metriä.

Maisemakuva ja maiseman arvot

Kaava-alue on vehreää pientaloaluetta järven ranta-alueella. Maisemakuva muodostuu pääosin rakennuksista sekä pihoilla kasvavasta kasvillisuudesta, sillä katualueet ovat kapeita eikä korttelien lomassa ole puistoja. Rannassa on kapea puistomainen, harvaa puustoa kasvava vyöhyke. Hieman enemmän puustoa kasvaa alueen eteläosan ranta-alueella. Ranta on alueen eteläosassa hyvin alavaa ja kosteaa. Rannalta ja järvelle suuntautuvilta pistokaduilta avautuu näkymiä järvelle ja Kirkonsalmen ylitse metsäiseen Pänninsaareen sekä Kirkonsalmen länsirannan viljelysalueille.



Kuva 2-2. Viistoilmakuva alueen keskivaiheilta, Rantalan pappilan kohdalta, kohti etelää. Kuva: Iisalmen kaupunki.



Kuva 2-3. Viistoilmakuva kaavaa-alueen eteläosasta kohti järveä. Etualalla näkyy Koulutie. Taustalla näkyy Porovesi, Pänninsaari sekä vastarannalla Rauhalan peltomaisemaa.



Kuva 2-4. Valokuva vanhasta kirkolle johtavasta tielinjasta Kirkonsalmentien ja Rantakujan risteyksen läheltä selvitysalueen pohjoisosassa.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin maakunnallisesti arvokas maisema-alue, liranta – Karankajärvi, sijaitsee noin 3,5 kilometrin päässä pohjoisessa. Peltosalmi ja Kirmanjärvi -maisema-alue, sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä etelässä.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue on rakennettua pientalovaltaista aluetta, jossa valtaosan pinta-alasta peittävät rakennukset, pihat ja kadut. Kirkonsalmen rannassa on kapea rakentamaton vyöhyke, jota sitäkin on hoidettu monin paikoin osana piha-alueita. Eteläosassa on uima- ja venerannan pohjoispuolella pienialainen kosteapohjainen metsikkö, jonka puustossa on nuoria koivuja ja pajuja (Kuva 2-6). Vanhoissa ilmakuvissa näkyy, että alue on ollut aiemmin peltoa. Se jää pääosin kaava-alueen ulkopuolelle, mutta jatkuu kaventuen eteläisimpien asuintalojen edustalle. Muualla rantavyöhykkeellä puustoa on harvakseltaan ja pienissä ryhmissä (Kuva 2-6, Kuva 2-7). Enimmäkseen puusto on nuorehkoa, mutta joukossa on muutamia kookkaampiakin puita. Myös alueelle vuonna 2021 tehdyssä liito-oravaselvityksessä rantametsää kuvataan puistomaiseksi, ja siellä mainitaan olevan laajoja nurmikkoalueita ja voimakasta ihmistoimintojen vaikutusta. Eteläosassa kasvaa rannan edustalla järviruokoa niissä kohdissa, joita ei ole ruopattu tai raivattu.



Kuva 2-5. Viistoilmakuva kaava-alueen eteläosasta kohti pohjoista. Pääosa rannoista on puoliavointa niittyä tai nurmea. Kaava-alueen eteläosan ranta on puustoisempaa.



Kuva 2-6. Vasemmalla rantapuustoa kaava-alueen eteläosassa/eteläpuolella. Oikealla näkymä hieman pohjoisempaa Venekujan kohdalta etelään.

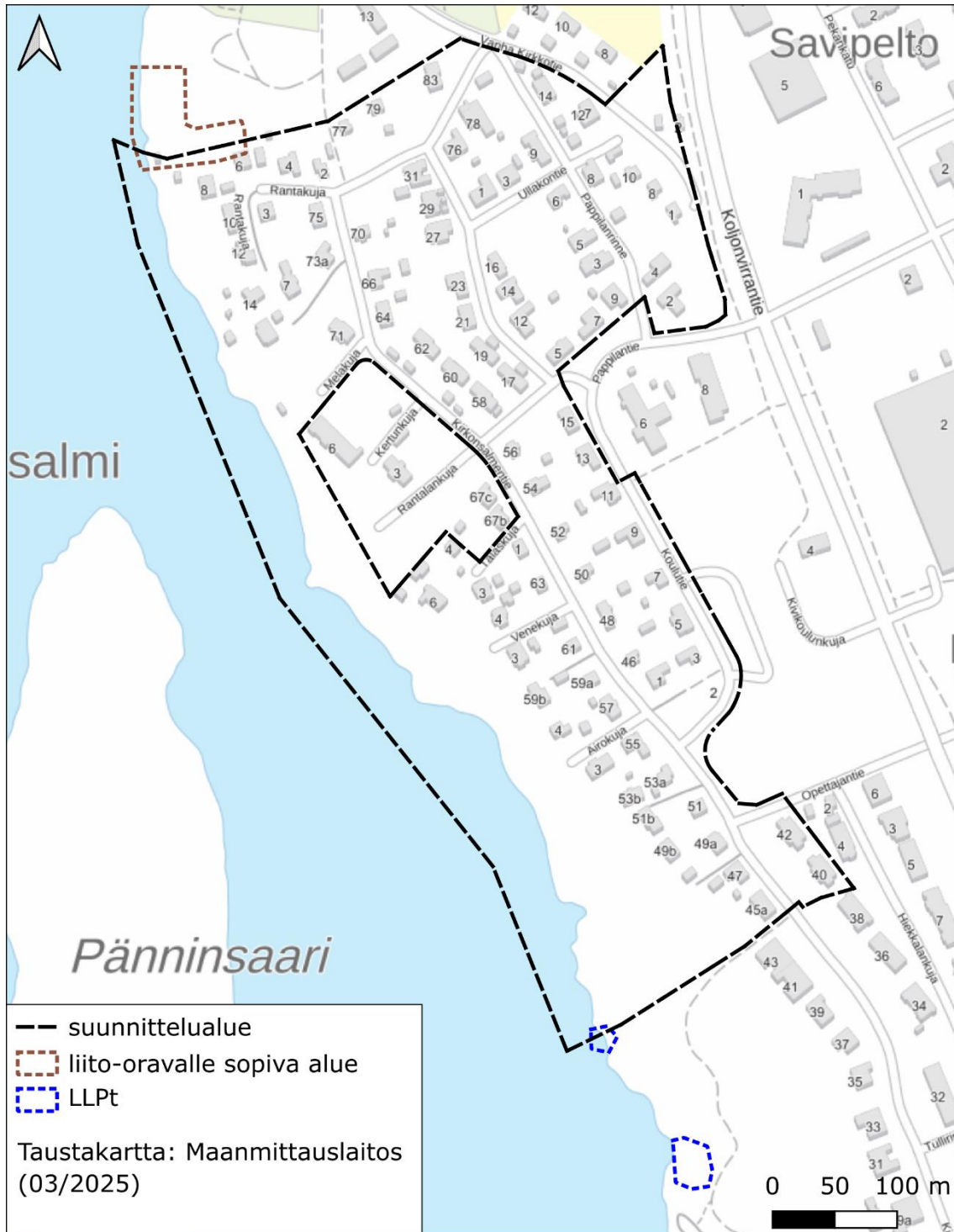


Kuva 2-7. Vasemmalla rantapuustoa Rantalankujan kohdalla. Oikealla kuva Leppiniemen luonnonsuojelualueelta.

Kirkonsalmen alueelle on tehty liito-oravaselvitys vuosina 2016 ja 2021 (Saastamoinen 2016 ja Jäderholm 2021). Selvityksissä mainitaan, että kaava-alueen pohjoispuolella vanhalla hautausmaalla ja sen ympäristössä on ollut vuosikymmenten ajan vahva liito-oravakanta. Vuonna 2021 läheltä kaava-alueen rajaa löytyi papanoita kahden kuusen ja yhden koivun alta. Toisessa kuusista oli oravan risupesä ja alla satoja papanoita, joten se saattoi olla käytössä liito-oravan pesäpuuna. Hautausmaan alueelta on kirjattu liito-oravahavaintoja myös vuosina 2022 ja 2023 (Suomen Lajitietokeskus 2024), joten elinpiiri lienee edelleen asuttu. Selvitysten mukaan on mahdollista, että liito-oravat liikkuvat Kirkonsalmen rantapuustoa pitkin pohjois-eteläsuunnassa. Viimeisimmän selvityksen mukaan se ei kuitenkaan ole kovin todennäköistä, eikä eteläpuolelta ei ole tiedossa havaintoja.

Kaava-alueen edustalta rannasta tarkistettiin viitasammakoiden esiintyminen keväällä 2024. Viitasammakkoselvityksessä löytyi kutevia viitasammakoita kahdesta paikasta kaava-alueen eteläpuolelta (Faunatica Oy 2024). Kummassakin paikassa havaittiin kymmenkunta kutevaa

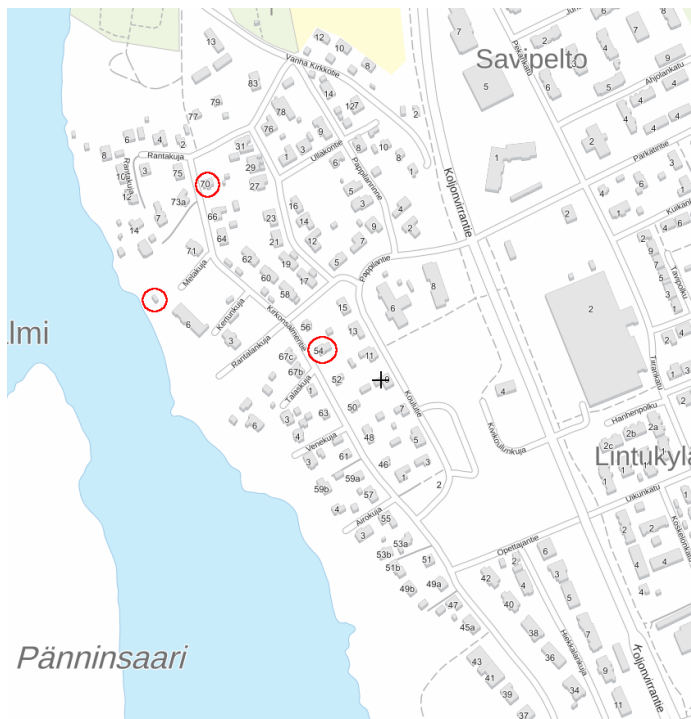
viitasammakkoa. Havaintopaikat sijoittuvat kaava-alueen rajan ja uima- ja venerannan väliselle ruovikkoiselle alueelle (Kuva 2-8).



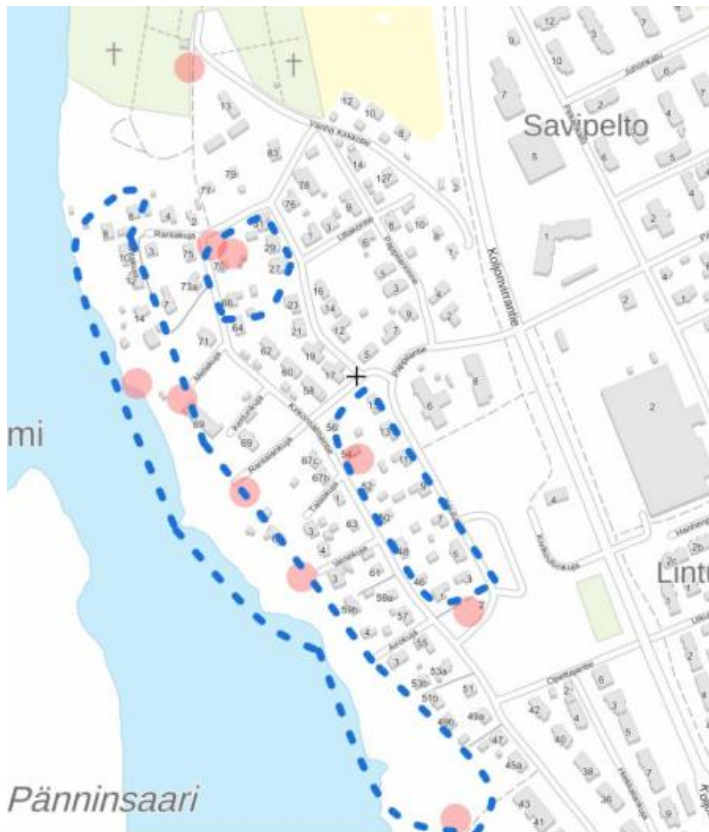
Kuva 2-8. Kartalla on liito-oravalle sopivan alueen rajausta välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan vanhan hautausmaan alueella vuonna 2021 (Jäderholm 2021) sekä viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdysalueet (LLPt) välittömästi kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalla ranta-alueella keuhkokuumeen (Faunatica Oy 2024).

Lisäksi kaavahanketta varten tehtiin vuonna 2024 lepakkokartoitus (Jäderholm & Yliluoma 2024). Lepakoita havainnoidtiin kesä-elokuussa viidellä käyntikerralla lepakkodetektoreilla, ja lisäksi

alueella pidettiin kesän aikana useissa paikoissa passiividetektoreja, jotka äänittivät lepakoiden ääniä. Alueella havaittiin pohjanlepakoita, viiksi/-isoviiksisiiippoja ja vesisiiippoja. Lepakoiden esiintymistä alueella kuvataan tavanomaiseksi. Lepakoita esiintyi säännöllisesti kolmella alueella, ja eniten niitä havaittiin kymmenessä pisteessä (Kuva 2-10). Alueet ja havaintopisteet sijoituivat ranta-alueelle sekä Kirkonsalmentien, Koulutien ja Pappilantien väliselle rakennetulle alueelle. Varsinkin siipat käyttävät ranta-aluetta ruokailualueena, ja liikkuvat siellä rannan suuntaisesti edestakaisin myös kaava-alueen ulkopuolella. Kartoituksessa saatiin viitteitä, että kaava-alueella olisi yksi tai kaksi pohjalepakoiden lisääntymisyhdyskuntaa. Mahdollisiksi luokan I levähdys- ja lisääntymispaikoiksi todettiin kolme vanhaa rakennusta. Rakennuksia ei tarkastettu sisältä. Todennäköisesti alueella on myös lepakoiden päiväpiiloja, mutta ei talvehtimispaikkoja. Lepakkokartoituksessa rajattuja kolmea aluetta (Kuva 2-10) voidaan pitää Suomen lepakotieteelliseen yhdistyksen lepakkoselvitysohjeen (SLTY ry 2023; [Lepakkokartoitusohjeet 2023](#)) mukaisina lepakoille erityisen tärkeinä luokan II kohteina. Ne ovat ravinnonsaannin kannalta tärkeitä alueita tai siirtymäreittejä tai niiden yhdistelmiä. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat lainsäädännöllä suojeltuja luokan I kohteita.



Kuva 2-9 Luokan I mahdollisia kohteita Kirkonsalmen kaava-alueella vuoden 2024 lepakkokartoituksessa (Jäderholm & Yliluoma 2024).



Kuva 2-10. Pisteet ja alueet, joissa lepakoita havaittiin eniten vuoden 2024 lepakkokartoituksessa (Jäderholm & Yliluoma 2024). Rajatut kolme aluetta luokiteltiin lepakoille erityisen tärkeiksi luokan II kohteiksi.

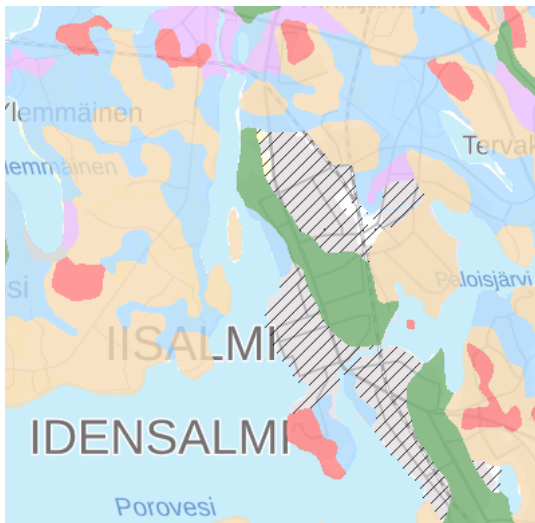
Kaava-alueelta tai sen läheltä ei ole tiedossa havaintoja muista uhanalaisista lajeista eikä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista (Suomen Lajitietokeskus 2024). Kaava-alueen eteläpuolelta on kirjattu havaintoja haitallisesta vieraslajista jättipalsamista, mutta ei ole tiedossa, ulottuuko kasvusto kaava-alueelle.

Pienilmasto

Maasto on loivasti länteen tai etelään laskevaa rinnettä. Ilmansuunta on lämmin ja aurinkoinen, mutta Porovenden avoimelta selältä etelästä voi puhalttaa ajoittain kylmä tuuli.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue liittyy keskustan itäpuolella kaakosta luoteeseen kulkevaan harjuun. Maaperä on karkeaa lajitetta, mutta päälajitetta ei ole selvitetty (GTK). Kaava-alueen eteläosassa pintamaalaji on hieno hieta ja pohjamaalaji savi.



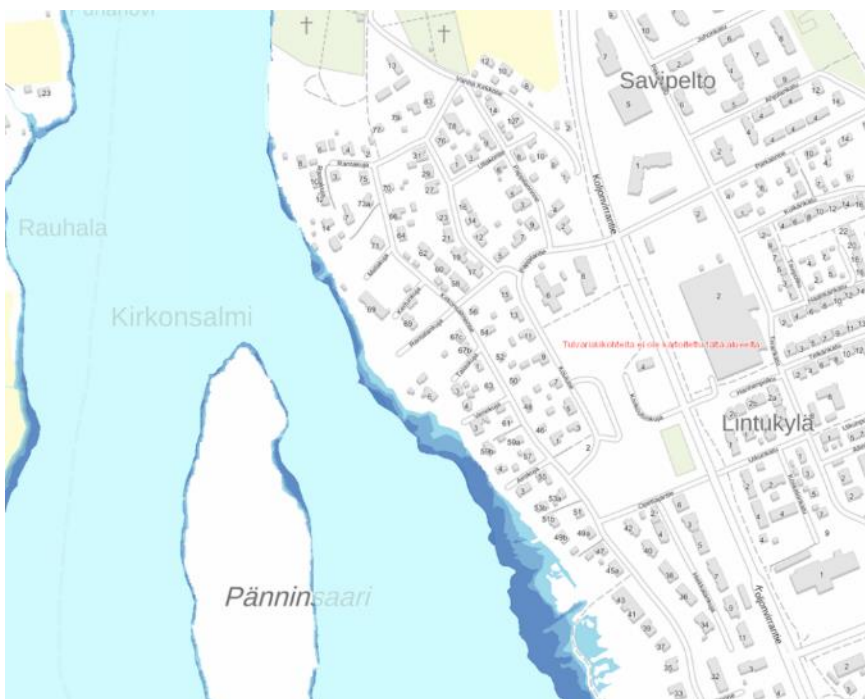
Kuva 2-11. Alueen maaperä on pääosin harjumuodostumaan liittyvää karkearakeista lajitetta. Rannalla kaava-alueen eteläosassa on savea. (GTK 2024).

Vesistöt ja vesitalous

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

Iisalmen keskustaaajaman alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2022), jonka mukaan Kirkonsalmi ei ole hulevesien riskialuetta.

Kaava-alue kuuluu Vuoksen vesistöalueeseen. Kaava-alue sijaitsee Poroveden rannalla ja hulevedet valuvat luontaisesti kohti järveä. Erityisesti alueen eteläosan alava ranta on tulvariskialuetta.

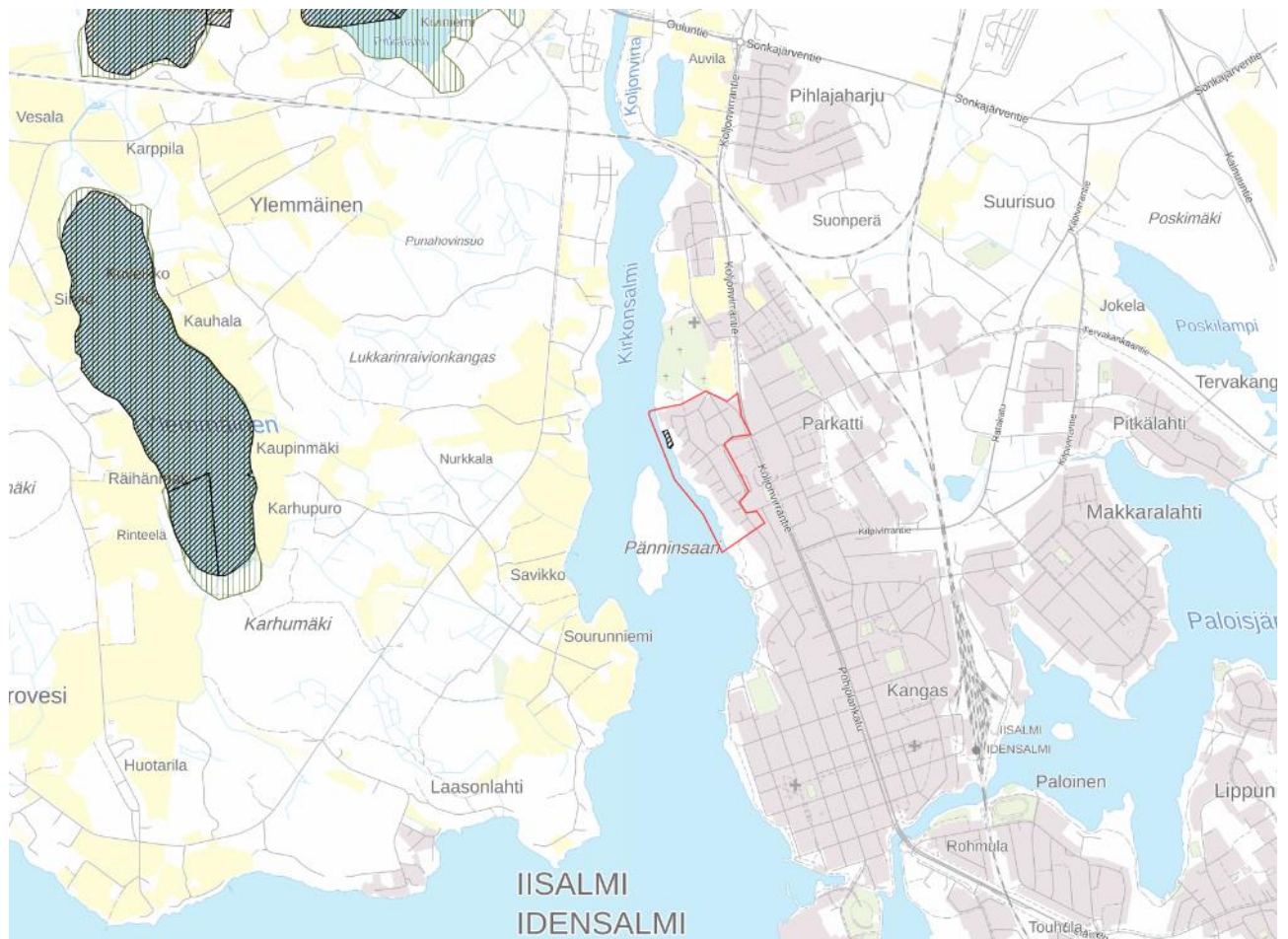


Kuva 2-12. Vesistötulvat, joiden toistuvuus on 1/100 vuotta. (SYKE 2024)

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee rannan ja asutuksen välissä noin 0,2 hehtaarin kokoinen Leppirannan luonnonsuojelualue (YSA082199) (Kuva 2-7). Luonnonsuojelualue on perustettu Kuopion lääninhallituksen päätöksellä 24.8.1982. Päätöksen mukaan alue on rantalehto, joka on kasvistoltaan monipuolinen ja jossa kasvaa lisäksi useita kulttuurin mukana levinneitä kasvilajeja. Alueella on kielletty mm rakennusten, teiden ja uusien polkujen rakentaminen sekä kasvien ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen. Alueen metsää hoidetaan maanomistajan valvonnassa. Omistaja saa käyttää alueella ennestään olevaa saunaa, kaivoa ja uimarantaa.

Leppirannan luonnonsuojelualueen arvo on ilmeisesti heikentynyt suojelupäätöksen jälkeen. Vuoden 2021 liito-oravaselvitysraportissa kuvataan, että alue on rakennettu täyteen ja muokattu virkistyskäyttötarkoitukseen ja sen suojelliset luontoarvot ovat tuhoutuneet (Jäderholm 2021). Kohteella toteutettiin 6.5.2024 Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Iisalmen rakennusvalvonnan tarkastuskäynti. Maanomistaja on hakenut yksityisen luonnonsuojelualueen lakkauttamista vuonna 2024. Asia on keskeneräinen.



Kuva 2-13. Kaava-alueita lähimmät luonnonsuojelualueet. Kaava-alueella sijaitsee Leppirannan luonnonsuojelualue (YSA). Lännessä ja luoteessa näkyy Iisalmen lintuvesiin (SPA) kuuluvia järviä. (Paikkatietoikkuna)

Kaava-alueella tai sen lähellä ei sijaitse muita luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000 -alueita. Lähin Natura-alue on Iisalmen lintuvedet (FI0600056, SPA), johon kuuluvia järviä sijaitsee Kirkonsalmen toisella puolella noin kahden kilometrin päässä. Osia niistä on suojeltu luonnonsuojelualueina, ja ne ovat kaava-alueen ympäristön lähimpiä luonnonsuojelualueita. Samalla alueella on yksityismaiden suojelualueita (YSA) Keskimmäinen-Ylemmäinen-Tismiö 3. (Kuva 2-13).

2.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu n. 220 asukasta.

Iisalmen väkiluku vuonna 2023 oli 20 618 henkilöä. Päiväkoti-ikäisiä 0–6 -vuotiaita oli 1081 (5,2 %), peruskoululaisia 7–15 -vuotiaita 2077 (10,1 %), 16–18 -vuotiaita (muu koulu) 724 (3,5 %), 19–64 -vuotiaita (työikäisiä) 10724 (52,0 %) ja eläkeläisiä (65 +) 6012 (29,2 %) (Tilastokeskus 2024.)

Yhdyskuntarakenne

Alue on Iisalmen keskustan pohjoispuolista taajamaa ja lähes kaikki alueen tonteista on rakennettu. Tonttien koot vaihtelevat noin 800-2100 m² välillä. Rakennuskanta on pääosin erillispientaloja. Alueen keskiosassa on muutamia paritaloja ja eteläosassa on kaksi kerrostaloa, jotka liittyvät kaava-alueen eteläpuolella olevaan kerrostaloalueeseen. Valtaosa tonteista on varsin tiiviisti rakennettuja, mutta erityisesti 40-50-luvuilla rakennetut tontit ovat väljempiä ja toteutuneet rakennukset pienempiä.

Kaupunki/taajamakuva

Alueella on eri vuosikymmeniä edustavia pieniä kokonaisuuksia, minkä vuoksi alueen yleisilme on vaihteleva. Kunkin aikakauden rakennukset ovat pääosin tunnistettavissa oman aikakautensa rakennuksiksi ja yhteistä kaikille on mittakaava. Alue on pientaloalue, joka edustaa usean vuosikymmenen rakentamistapoja.

Katualueiden vehreys muodostuu pihapiirien puustosta, pensaista ja muusta kasvillisuudesta. Muutamin kohdin tontin laidalla on puurivi (männety tai koivu). Pääosa alueen kaduista on hyvin kapeita, eikä niiden varrella ole erillisiä kävelyn ja pyöräilyn väyliä. Katutila on kapea ja muodostaa vehreälle pientaloalueelle miellyttävää, pienpiirteistä miljöötä. Pääosin katutilaa rajaavat leikatut tai vapaasti kasvavat pensasaidat, mutta paikoin on lauta-/puuaitaa tai tiilimuuria. Osittain aita on jätetty toteuttamatta, jolloin muodostuva katunäkymä on avarampi. Ranta-alue on paikoin puustoinen ja paikoin hoidettua ja leikattua nurmea.

Virkistys

Kaava-alueella sijaitsee joidenkin alueen kiinteistöjen yhteisomistuksessa oleva uimaranta sekä venevalkamia. Lähin yleinen uimaranta sijaitsee noin 300 metrin päässä etelässä. Haukiniemen

urheilupuisto sijaitsee noin 700 metrin päässä, Kankaan liikuntapuisto, jäähalli, uimahalli sekä liikuntakeskus noin kilometrin päässä etelässä. Parkatin moottoriurheilukeskus sijaitsee noin 2 kilometrin päässä koillisessa. Ulkoilureitistö suuntautuu Poroveden rantaa pitkin etelään sekä pohjoiseen hautausmaan suuntaan.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Noin 200 metrin päässä idässä sijaitsee lähin päiväkotito, liikenneasema sekä hypermarket, jonka yhteydessä on muitakin kaupallisia palveluja. Terveysasema ja sairaala sijaitsevat noin kilometrin päässä, koulut ja keskustan palvelut noin 1,3 kilometrin etäisyydellä. Alueen itäpuolella on Parkatin alue, jossa on teollisuuskylä sekä joitakin kaupallisia palveluita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelle on laadittu erillinen kulttuuriympäristöselvitys (AFRY Finland Oy 2024), jonka mukaan alueen kehitys ja kulttuurihistoria liittyy tiiviisti Iisalmen kirkon ja kirkonkylän kehitykseen. Selvitysalueella on käytössä edelleen vanhoja tie-/polkulinjoja sekä vanhaa rakennuskantaa, jotka ilmentävät alueen historiaa.

Kirkonsalmentie 70 (rakennus 1026849059) edustaa alueen vanhinta, Iisalmen kirkonkylän aikaista rakennuskantaa. Sen pihassa oleva hirsiaitta on alun perin sijoittunut tien varteen, mutta se on siirretty pihan perälle joitain vuosia sitten. Toinen hirsiaitta sijaitsee Vanhan Kirkkotien ja Pappilanrinteen risteyksessä, jossa se on ollut ainakin 1930-luvulta, mutta todennäköisesti on vanhempikin. Rakennuskanta 1940–50-luvulta on pääosin edelleen tunnistettavissa oman aikakautensa edustajiksi, mutta rakennuksia on laajennettu ja julkisivulauhoitusten tyyppiä tai katemateriaalia muutettu osassa rakennuksia. Rakennukset ovat perusmalliltaan harjakattoisia, rintamamiestalo-tyyppisiä ja massaltaan selkeitä, yleensä puolitoistakerroksisia.



Kuva 2-14. Kirkonsalmentie 70 on alueen vanhin rakennus.



Kuva 2-15. Kaksi vanhaa aittaa, vasemmalla Kirkonsalmentie 70:n pihapiirissä oleva ja oikealla Vanhan Kirkkotien ja Pappilanrinteen nurkkauksessa oleva aitta.



Kuva 2-16. Kirkonsalmentien varrella olevia 1940–50-lukujen rakennuksia, jotka ovat säilyttäneet piirteensä ja muodostavat selkeän kokonaisuuden.

Alue rajautuu pohjoisessa valtakunnallisesti arvokkaaseen (RKY) Iisalmen vanhan kirkon alueeseen. Iisalmen kirkkopitäjä muodostettiin 1620 Kuopion emäseurakunnan pohjoisosista. Vanha kirkko oli seurakunnan kolmas. Ensimmäinen tuhoutui tulipalossa 1700 ja toinen, muodoltaan ristikirkko, purettiin huonokuntoisena nykyisen kirkon valmistuttua. Iisalmen vanha kirkko on poikkeuksellisen suuri erivartinen ristikirkko. Porovedestä pohjoiseen työntyvän Kirkonsalmen itärannan tuntumaan mäelle rakennetun kirkon ympärillä olevaa hautausmaata on laajennettu useaan otteeseen. Hautausmaan itäreunassa on arkkitehti Rafael Blomstedtin suunnittelema siunauskappeli vuodelta 1952. Kirkon pohjoispuolella koivukujan päässä sijainneen

kirkkoherran pappilan alue on täysin uusiutunut. Kirkon pohjoispuolella oleva pohjalaistyyppinen kellotapuli on 1700-luvun puolivälistä (Museovirasto 2024a.)

Alueen pohjoispuolella noin 130 metrin päässä hautausmaalla sijaitsee paarihuone (Pohjois-Savon liitto 2011.)

Lähimpiä maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita ovat Rantalan pappila sekä Kirkonsalmen kivikoulu. Rantalan pappila sijaitsee kaava-alueen keskellä, mutta ei sisälly asemakaava-alueeseen. Kirkonsalmen kivikoulu sijaitsee noin 100 metriä itään (Pohjois-Savon liitto 2011.)



Kuva 2-17. Vasemmalla Iisalmen vanha kirkko. Oikealla kirkolle selvitysalueen koillisosasta johtava vanha tielinja, Vanha Kirkkotie.

Lähin rakennusperintörekisteriin merkitty rakennus on noin 370 metriä selvitysalueesta pohjoiseen sijaitseva Iisalmen Kustaa Adolfin kirkko eli Iisalmen vanha kirkko, joka on kirkkolain nojalla suojeltu. Kokonaisuuteen kuuluu lisäksi kellotapuli (Museovirasto 2024b.)

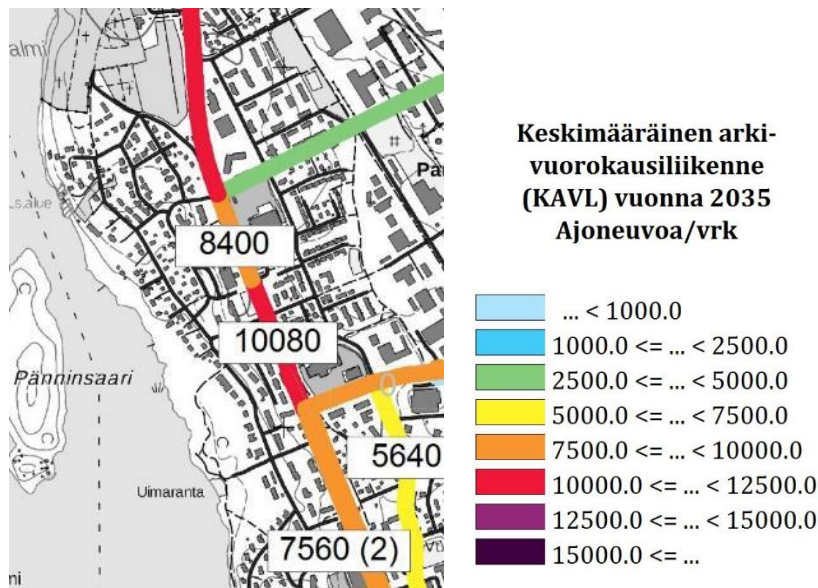
Muinaismuistot

Kaava-alueelle ei sijoitu tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäännös Käänninniemi (mj tunnus 1000002751) sijaitsee noin 1,4 kilometrin päässä lounaassa Kirkonsalmen vastarannalla. Lähin muu kulttuuriperintökohde Vanha Oulun tie (mj tunnus 1000038746) sijaitsee noin 2 km päässä pohjoisessa (Museovirasto 2024c.)

Liikenne

Kaava-alueen itäpuolella kulkee Iisalmen pääkatuna toimiva Koljonvirrantie. Kaava-alueella olevia kokooja- ja tonttikatuja ovat muun muassa Koljonvirrantielle liikennettä välittävät Pappilantie, Koulutie ja Opettajantie sekä kaava-alueen keskustaan yhdistävä Kirkonsalmentie.

Itse asemakaava-alueelta ei ole saatavilla liikennemäärätietoja, mutta viereisten pääkatujen liikennemääriä (nykytilanne ja ennuste 2035) on esitetty kuvassa Kuva 2-18.



Kuva 2-18. Liikennemäärät vuonna 2017. (WSP Finland Oy 2018)

Liikennemäärät Koljonvirrantiellä ovat nykytilanteessa (2017) kohtalaisen suuret eli keskimäärin noin 7 000 ja 8 500 ajoneuvon välillä arkivuorokautena. Koljonvirrantie on keskeinen väylä Iisalmen keskustan sekä palveluiden saavuttamiseen. Ennusteen mukaan Koljonvirrantieliikennemäärät tulisivat kasvamaan vuoteen 2035 mennessä ja tällöin sen keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on kohdasta riippuen noin 8 400–10 200 ajoneuvoa (WSP Finland Oy 2018.)

Asemakaava-alueella ei sijaitse palvelu- tai yritystoimintaa, mikä aiheuttaisi liikennettä. Koulutien varrella sijaitsi aiemmin peruskoulu, jonka rakennus on kuitenkin purettu ja toiminta siirretty toisaalle. Koululaisten läpikulkuliikenne on siis vähentynyt alueella. Pappilantien varrella sijaitseva palvelukoti ei aiheuta merkittäviä liikennemääriä. Asuntokanta on eteläosan kahta kerrostaloa lukuun ottamatta pientaloja, joten asukkaiden synnyttämä liikennemääräkin on varsin vähäistä. Asemakaava-alueen liikenne koostuukin pääosin kulkemisesta alueen tonteille sekä läpiajoliikenteestä Koljonvirrantieliikenne ja Kirkonsalmentien välillä, jota kautta siirrytään etelässä sijaitseville alueille.

Yhdistettyjä pyöriteitä ja jalkakäytäviä sijaitsee kaava-alueella Opettajantiellä, Kirkonsalmentiellä Airokujalle saakka, Koulutiellä Pappilantieltä Kirkonsalmentielle saakka sekä Pappilantiellä Koljonvirrantieltä Koulutielle saakka. Kirkonsalmentiellä sijaitsee yksi ja Koulutiellä kaksi kappaletta korotettuja suojateitä turvallisempaan tienylitykseen.

Kaava-alueen liikenneturvallisuus on kohtuullisen hyvällä tasolla tieliikenneonnettomuustilastojen perusteella. Viimeisen kymmenen vuoden aikana alueella on sattunut yksi loukkaantumiseen johtanut onnettomuus, joka tapahtui henkilöauton ja polkupyörän välillä Pappilantiellä vuonna 2021 (Tilastokeskus 2024.)

Kaava-alueella on nopeusrajoituksena 40 km/h Opettajantiellä sekä katuosuudella Koljonvirrantieltä, Pappilantietä, Koulutietä ja Kirkonsalmentietä kohti Iisalmen keskustaa. Lopuilla

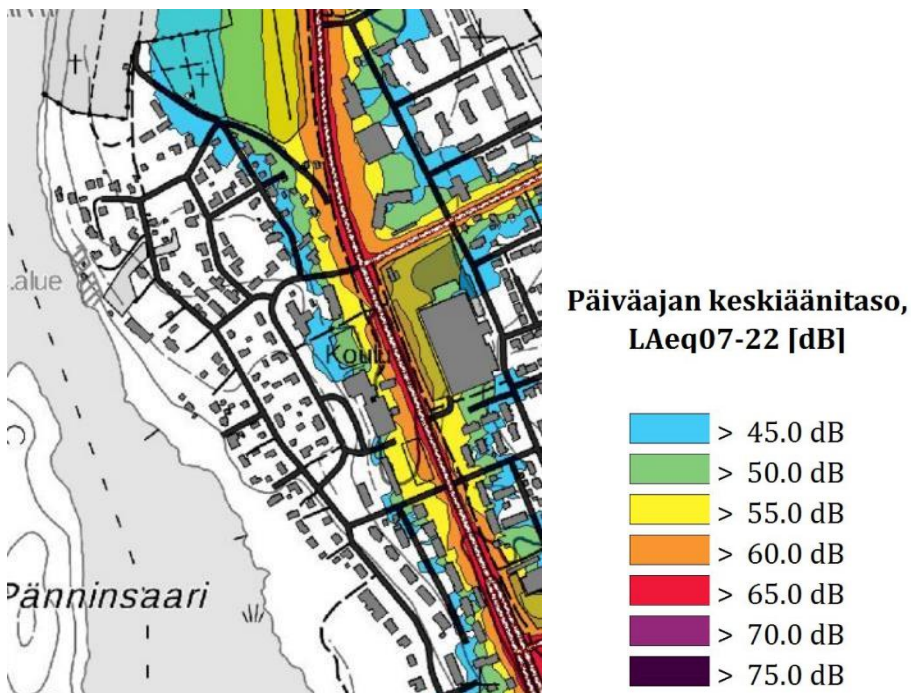
katualueilla nopeusrajoituksena on 30 km/h. (Väylävirasto 2024) Kaava-alueen katuverkko on liikenneturvallisuuden kannalta varsin toimiva. Katualueet ovat melko kapeita ja pitkiä suoria jaksoja on vähän. Ajoradoilla on myös hidastetöyssyjä esimerkiksi Kirkonsalmentien ja Koulutien pohjoisosissa. Liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä on alueella jo toteutettu jonkin verran. Riittävän alhaiset ajonopeudet ovat tärkeitä alueella, sillä tonttiliittymien määrä on hyvin suuri ja näkemät välillä varsin rajalliset tonttien runsaan kasvillisuuden vuoksi. Lisäksi pohjoisosan katualueilla ei ole erillisiä väyliä jalankululle ja pyöräilylle, joten alhaiset nopeusrajoitukset parantavat myös näiden liikkumismuotojen turvallisuutta.

Tekninen huolto

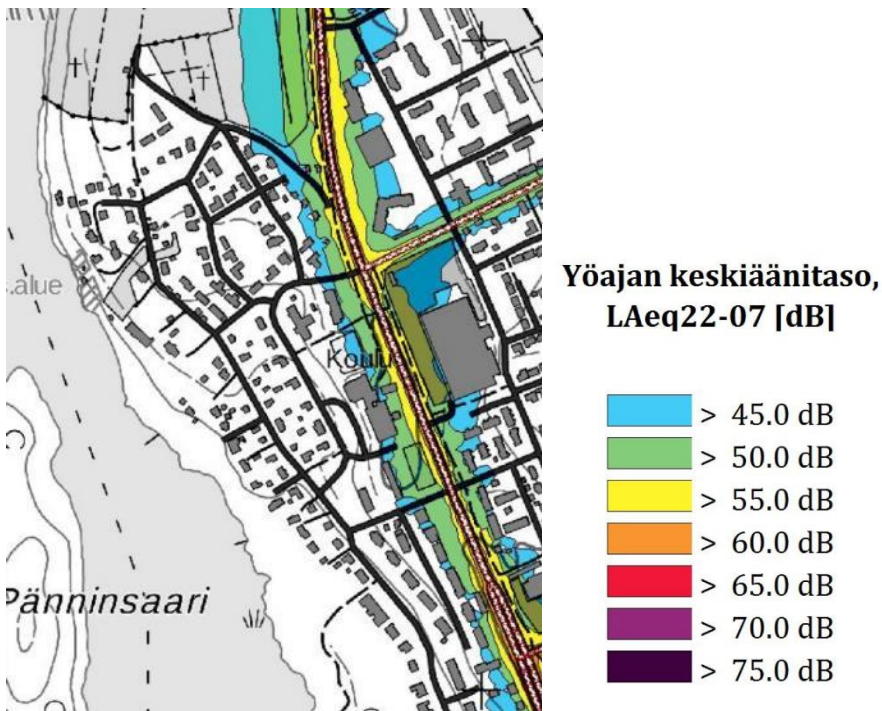
Alueella on sähkö- ja telekaapeliverkostoa, vesi-, viemäri- sekä kaukolämpöverkostoa. Koulutien ja Kirkonsalmentien risteyksessä sijaitsevassa puistossa on puistomuuntamoita, samoin Melakujan katualueella.

Melu

Koljonvirrantiin liikenne aiheuttaa häiriötä kaava-alueen itäpuolella. Iisalmen meluselvityksen (WSP Finland Oy 2017) mukaan tieliikenteen aiheuttama melu lisääntyy tulevaisuudessa. Melualue ulottuu kaava-alueen koillisosaan, jossa melutaso muutamilla tonteilla nousee lähelle valtioneuvoston asettamia melun ohjearvoja tai hieman niiden yläpuolelle. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Ulkoa sisälle kantautuvasta melusta aiheutuva melutason on alitettava sisällä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 30 dB.



Kuva 2-19. Tie- ja raideliikenteen yhteismeluvyöhykkeet päiväsaikana. (WSP Finland Oy 2018)



Kuva 2-20 Tie- ja raideliikenteen yhteismeluvyöhykkeet yöaikana. (WSP Finland Oy 2018)

2.1.4. Maanomistus

Kaava-alueen omistustilanne on esitetty kuvassa Kuva 2-21. Kunnan omistuksessa on katualueita sekä osa ranta-alueista. Osa ranta-alueista on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaava-alueelle sijoittuu yhteisomistuksessa oleva ranta-alue, jonka omistajina on yhteensä 27 kiinteistöä. Kiinteistöt sijoittuvat alueen läheisyyteen, mutta eivät ole kaikki ranta-alueeseen rajoittuvia. Alueella sijaitsee myös yhteinen venevalkama, jonka omistajina on Maanmittauslaitoksen tietojen mukaan yhteensä 604 kiinteistöä. Nämä kiinteistöt sijaitsevat pääosin asemakaava-alueen ulkopuolella.

Maanmittauslaitos teki vuonna 2021 rajankäyntitoimituksen vesi- ja maa-alueen välillä ja kiinteistörajan paikka on selvillä. Alueella on muodostunut vesijättöä. Asia tutkitaan tarvittaessa kiinteistönmuodostuksen yhteydessä.



Kuva 2-21 Maanomistus.

2.2. Suunnittelutilanne

2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Kaavahankkeeseen liittyy mm. seuraavia tavoitteita, kuten:

- 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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

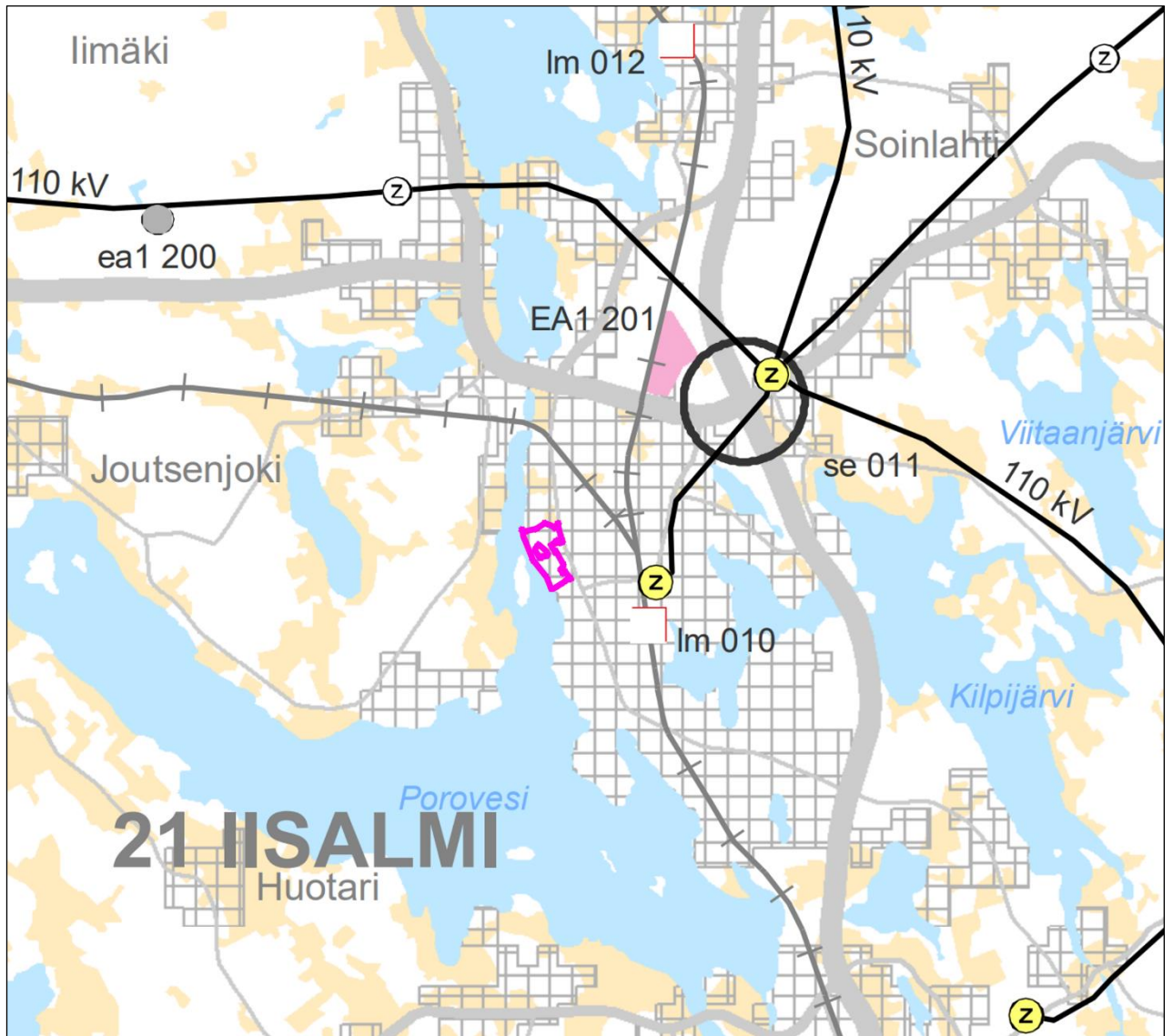
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.2.2. Maakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi maakuntakaavaa: Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 1. vaihe sekä Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 2. vaihe. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaiheen maakuntakaavan 19.11.2018 ja kaava on tullut voimaan 1.2.2019. Maakuntakaavan 1. vaiheessa käsitellään muun muassa vähittäiskaupan suuryksiköitä, tavaraliikenteen terminaaleja, soidensuojelualueita ja sähkönsiirtolinjoja.

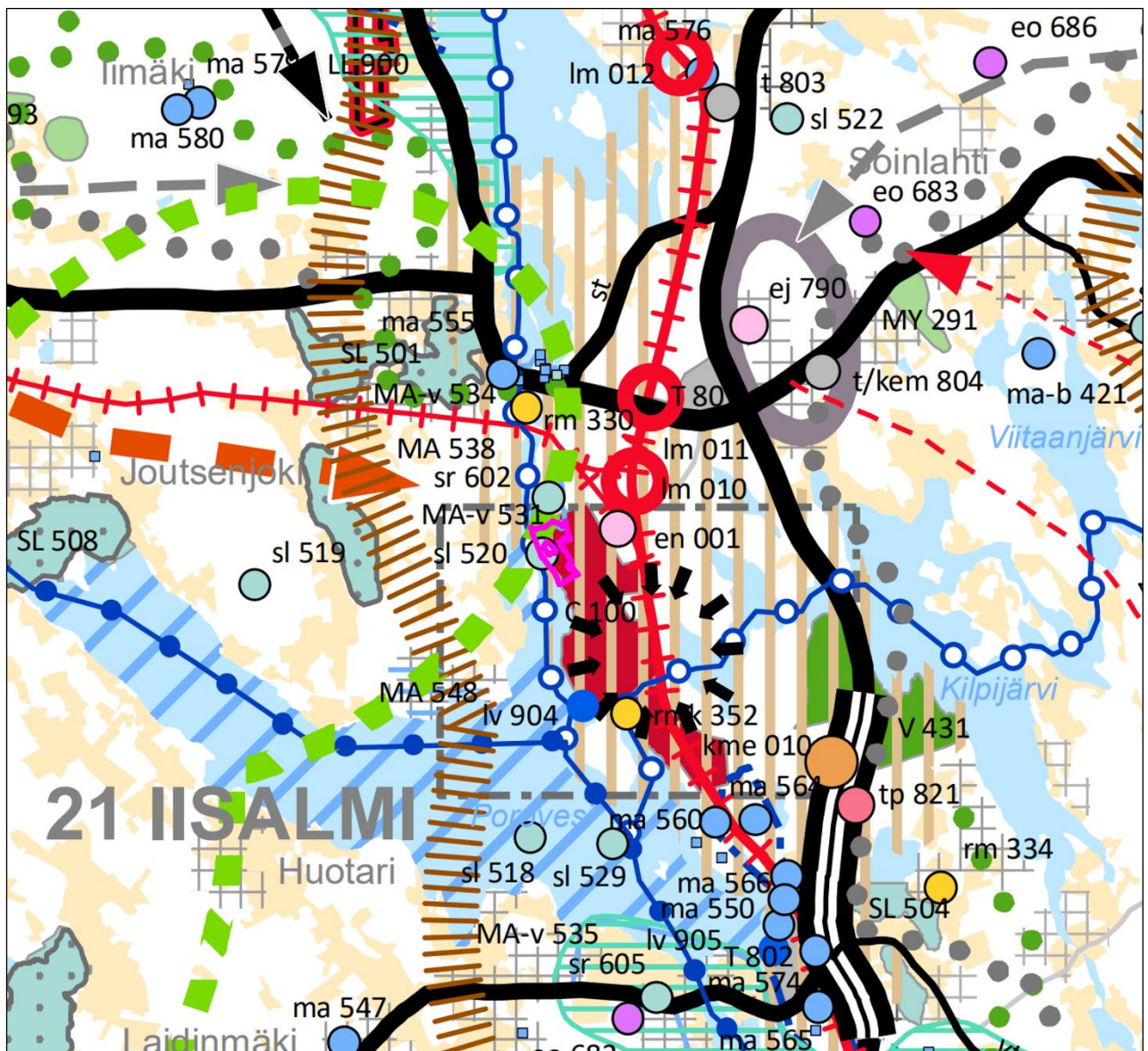
Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 1. vaiheessa ei osoiteta maakuntakaavamerkintöjä suunnittelualueelle. Lähimmät merkinnät on osoitettu noin kilometrin etäisyydelle itäpuolelle, jonne on osoitettu sähköasema (z), sähkönsiirtolinja (110 kV) sekä tavaraliikenteen terminaali-alue (lm).



Kuva 2-22. Ote Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 1. vaiheen kaavakartasta. Suunnittelalueen likimääräinen sijainti on esitetty purppuralla värillä.

Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 2. vaiheen 17.12.2024 ja maakuntahallitus on määrännyt 24.2.2025 § 17 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava 2040:n 2. vaiheen voimaantulosta on kuulutettu 26.2.2025, ja kaava käsittelee muun muassa aluerakennetta, liikennejärjestelmää, luontoarvoja, luonnonvaroja, kulttuuriympäristöä ja energiaa. Kaavan teemana on ilmastonmuutos.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 2. vaiheessa suunnittelualueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C 100), luonnonsuojelualue (sl 520), kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta tai kohde (MA-v 531), vitoskäytävän kehittämisvyöhykettä, vesimatkailun kehittämisaluetta sekä luoteisosaan luonnon ydinaluetta. Lisäksi alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle sekä kuuluvaksi taajaman kulttuuriympäristöön, jolle on osoitettu kulttuuriympäristön kohteita ja -alueita.



Kuva 2-23. Ote Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 2. vaiheen kaavakartasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty purppuralla värillä.

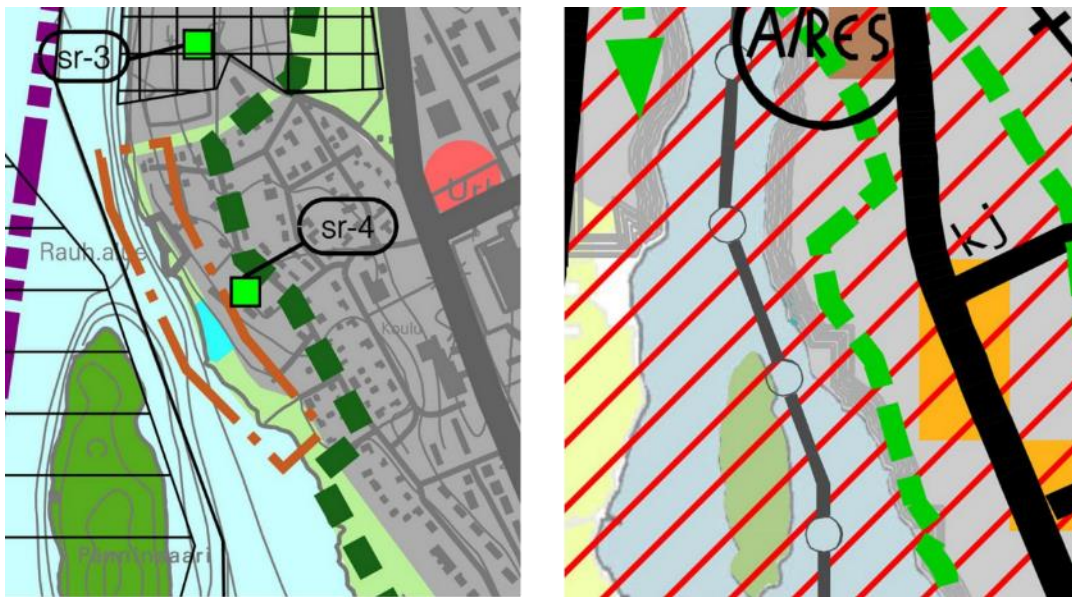
Pohjois-Savossa on vireillä Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:n 3. vaihe, jossa käsitellään aluerakennetta ja elinkeinojen kehittämistä, energiaa sekä muun muassa tuulivoimapotentiaalia. Kolmannen vaiheen kaavan läpileikkaavana teemana on ilmastonmuutos. Maakuntahallitus päätti kolmannen vaiheen vireilletulosta, kuuluttamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 27.11.2023 § 157. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.2023–19.1.2024. Tavoitteena on, että kaava etenee valmisteluvaiheeseen keväällä 2025.

2.2.3. Yleiskaava

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa (2007) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueella on omavaraisen kehittämisen kohdealue -merkintä osalla Kirkonsalmen aluetta. Merkinnän mukaan alueen rantaan rajoittuvia puistoalueita voidaan kehittää tonttiin kuuluvina viheralueina, joille ei voi

muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia. Alueella on myös nykyistä maankäyttöä ja suojelualueita kuvaava luonnonsuojelualue-merkintä. Sr-4 merkitty kohde ei sisälly kaavamuutosalueeseen.

Koko kunnan kattava lisälmen strateginen yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024 § 4. Kaavasta on valitettu, eikä se ole vielä tullut voimaan. Lainvoimaisuuden saadessaan kaava kumoaa tällä hetkellä voimassa olevat strategiset osayleiskaavat. Alueelle on osoitettu viheryhteystarve merkintä. Vesialueella on veneväylä-merkintä.

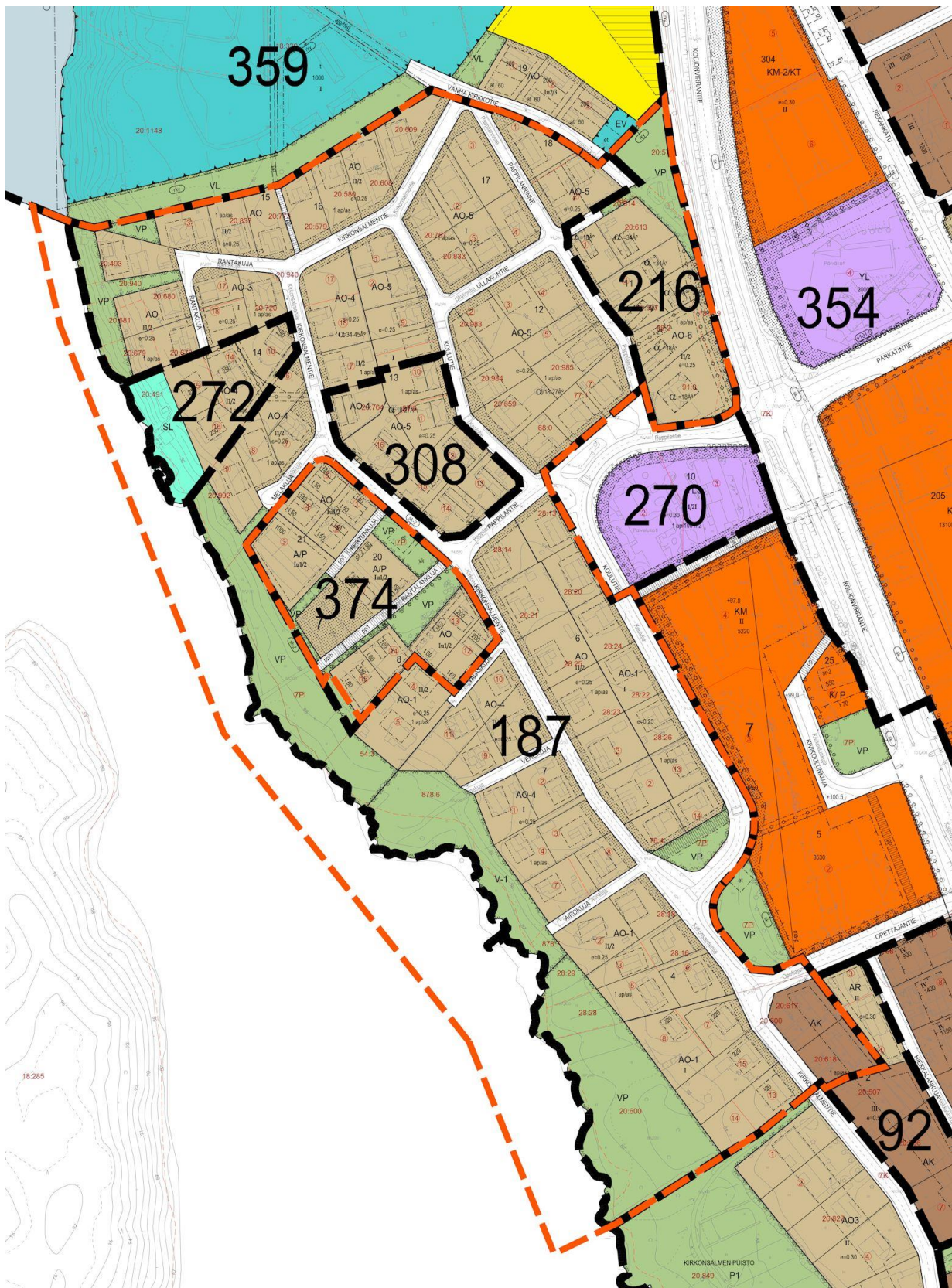


Kuva 2-24 Vasemmalla ote lisälmen keskustaseudun strategisesta osayleiskaavasta (lisälmen kaupunginvaltuusto 26.3.2007). Oikealla ote lisälmen strategisesta yleiskaavaehdotuksesta.

2.2.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat AK 187 (v.1984), AK 216 (v.1986), AK 272 (v.1996), AK 308 (v.2002) ja AK374 (v. 2020).

Suunnittelualueelle on kaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), virkistysalue (V-1), puisto (VP) sekä luonnonsuojelualue (SL).



Kuva 2-25 Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavoitustilanteesta.

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

Kuopion lääninhallituksen päätös kiinteistöllä 20:491 olevan rantalehdon suojelemisesta luonnonsuojelulain nojalla 24.8.1982. No 132. 7687.33.80 Rb.

Osalta alueen kiinteistönomistajia on vastaanotettu kaavamuutosanomuksia ja mm. aloite kaavoituksen käynnistämiseksi (2017, 2019). Tekninen lautakunta on päättänyt 28.1.2020 käynnistää kaavamuutoksen. Kirkonsalmen ranta-alueella on suoritettu Maanmittauslaitoksen toimesta rajankäynti vesialueen ja useiden kiinteistöjen välillä vuonna 2020.

2.2.8. Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

2.2.9. Pohjakartta

Iisalmen kaupungin kaupunkimittausyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 2025.

2.2.10. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Järderholm, K. & J. Yliluoma 2024. Kirkonsalmen kaava-alueen 2024 lepakkokartoitus. Iisalmi 2024.
- Faunatica Oy 2024. Viitasammakkoselvitys Iisalmessa vuonna 2024. Toim. M. Nieminen. Faunatican raportteja 69/2024.
- Kulttuuriympäristöselvitys, AFRY Finland Oy 2024
- Iisalmen keskustaajaman hulevesisuunnitelma. Ramboll Finland Oy 2022.
- Liito-oravakartoitus Iisalmen Kirkonsalmella ja Linkinniemiessä 27.-28.4.2021. Kai Jäderholm.
- Liito-oravaselvitys maaliskuussa 2016. Iisalmen Mansikkaniemellä sekä Kirkonsalmen ja Haukiniemen ranta-alueilla. Tarmo Saastamoinen.
- Iisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmä. Näkymä Oy, 2004. 8.12.2014.
- Iisalmen meluselvitys, WSP Finland Oy 2017.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Osalta alueen kiinteistönomistajia on vastaanotettu kaavamuutosanomuksia ja mm. aloite kaavoituksen käynnistämiseksi (2017, 2019). Tekninen lautakunta on päättänyt 28.1.2020 käynnistää kaavamuutoksen.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1. 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.

Kaavahankkeessa osallisia ovat seuraavat tahot:

Viranomaiset:

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

Lautakunnat, neuvostot:

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

Aasukkaat ja maanomistajat

Kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat ja tonttivarauksen tehneet.

Järjestöt ja yhdistykset:

kylätoimikunnat, asukasyhdistykset, Ylä-Savon Omakotiyhdistys ry
Iisalmen Luonnon Ystävien Yhdistys ry
osakaskunnat, kalastuskunnat

Sähkö-, vesi-, puhelinyhtiöt:

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

Muut yhtiöt:

Ylä-Savon Jätehuolto Oy

3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin etenemisestä tiedotetaan kirjeitse osallisille mahdollisuuksien mukaan (OAS-, luonnos- ja ehdotustilaisuudet). Suunnittelua koskevista yleisötilaisuuksista sekä asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheista tiedotetaan lehdistössä ja Internetin välityksellä. Nähtävilläoloajoista kuulutetaan Internetissä sekä Iisalmen Sanomissa.

Asemakaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina kaupungin verkkosivuilla <http://www.iisalmi.fi/ak386> sekä Iisalmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14.

Kaavoitushankkeen alussa järjestettiin OAS-tilaisuus 23.4.2024, jossa osallisille esiteltiin kaavahanketta sekä osallistumismahdollisuuksia. Lisäksi työpajassa asukkaat saivat tuoda tavoitteitaan alueen suunnittelusta tai kokemiaan epäkohtia suunnittelualueella.

3.2.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kaavan vireilletulo	19.4.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4/2024
Kaavaluonnos	6/2025
Kaavaehdotus	syksy 2025
Kaava hyväksytty ja lainvoimainen	vuoden vaihe 2025-2026

Osalta alueen kiinteistönomistajia on vastaanotettu kaavamuutosanomuksia ja mm. aloite kaavoituksen käynnistämiseksi (2017, 2019). Tekninen lautakunta on päättänyt 28.1.2020 käynnistää kaavamuutoksen.

Asemakaavan muutoksesta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin Iisalmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 19.4.2024 ja Iisalmen Sanomissa 19.4.2024.

23.4.2024 Ensimmäinen yleisötilaisuus: osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja osallisten kuuleminen.

22.4.-17.5.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla.

12.6.2024 § 75 Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta.

14.8.2024 § 87 Tekninen lautakunta jätti kaavan pöydälle siihen asti, kunnes viheraluejärjestelmän uudistaminen on hyväksytty.

9.4.2025 § 52 Tekninen lautakunta päätti, että valmisteluun tuodaan kolmas vaihtoehto 12.6.2024 tehdyn päätöksen mukaisesti. Vaihtoehdossa venevalkamat poistetaan ja Rantalankujan ja Airokujan eteläpuoliset tontit muutetaan omarantaisiksi.

xx.xx.20xx Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

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

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

xx.xx.20xx Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

Yhteistyötä on tehty kaupungin kadut- ja ympäristövastuualueen kunnallisteknisen suunnittelun, rakennusvalvonnan, tonttipalveluiden sekä kaupunkimittauksen kanssa.

3.4. Asemakaavan tavoitteet

3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella päivitetään alueen asemakaavoja. Tavoitteena on tutkia kaava-alueen pohjoisosan ranta-alueella yleiskaavassa esitettyä mahdollisuutta kiinteistöjen muuttamisesta omarantaisiksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan osalta tavoitteena on kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Yleiskaavassa alueen keski- ja pohjoisosan ranta-alueella on omarantaisen kehittämisen kohdealueita. Alueen rantaan rajoittuvia puistoalueita voidaan kehittää tonttiin kuuluvina viheralueina, joille ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia. Yleiskaavassa on osoitettu myös luonnonsuojelualue. Alueen eteläosassa ranta-alueelle ja Airokujan kautta Kirkonsalmentielle nousten on merkitty viheryhteystarve / kehitettävä ulkoilureitti.

Yleiskaavan mukaisesti tarkoitus on selvittää asemakaavalla alueen kiinteistöjen muuttamista omarantaisiksi. Voimassa olevassa asemakaavassa ranta on pääosin puistoaluetta, ja ranta on pääosin yksityisomistuksessa, osin yhteisomistuksessa. Osa maanomistajista on esittänyt kaavamuutosta. Samalla ajantasaistetaan alueen asemakaava.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen rannoilla huomioidaan mahdollinen tulvavaara. Asemakaavassa huomioidaan alueella laadittavat luonto- ja kulttuuriympäristöselvitykset. Kaavalla ratkaistaan ranta-alueen maankäyttö sekä yksityiset, yhteiskäyttöiset että yleiset ranta-alueet.

3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteita on käsitelty OAS-tilaisuudessa 23.4.2024, jolloin työpajassa asukkaat saivat tuoda esille tavoitteitaan alueen suunnittelusta tai kokemiaan epäkohtia suunnittelualueella. Rannassa olevat tontit halutaan muuttaa omarantaisiksi yleiskaavan mukaisesti. Toisaalta yhteisrantaan kiinteistö halutaan säilyttää yhteisrantaan. Osalla rantaa toivottiin puiston raivausta, toisaalta kasvillisuuden ei tulisi olla liian hoidettua, jotta eläimet viihtyvät alueella. Rantareitin jatkaminen Airokujalle ei saanut kaikilta kannatusta. Tonttien aitaaminen katua vasten tulisi olla sallittua puu-, kivi-, pensas- tai kuusi-aidalla, liikenneturvallisuus huomioiden. Risteysalueilla näkyvyys on paikoin heikko ja kasvillisuus rajoittaa näkymiä. Toivottiin autotallin/-katoksen rakentamismahdollisuutta. Ranta-alueelle toivottiin myös yleistä rantaa ja venepaikkoja. Kirkonsalmentien rannan puoleisia kujia toivottiin pihakaduiksi. Tyhjille tonteille rakennettavien talojen tulisi tyyliältään soveltua pientaloalueelle. Kerrostalotonteille toivottiin lisää rakennusoikeutta hissien toteuttamiseksi. Paikoin toivottiin parempaa hulevesien ohjausta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi lausuntoa. Pohjois-Savon ELY-keskus totesi, että alueella sijaitsee vuonna 1982 rauhoitettu yksityinen luonnonsuojelualue Leppilammen rantalehto. ELY on suorittanut kohteessa tarkastuskäynnin 6.5.2024, mutta ei tässä vaiheessa ottanut kantaa alueen suojelun muuttamiseen. ELY-keskus pitää tarpeellisena

viitasammakkoselvityksen tekemistä ja suosittelee lepakkoselvityksen tekoa. Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta. OAS:iin saatiin muutama kannanotto osallisilta, jossa esitettiin sisällöllisiä tavoitteita kaavaratkaisun osalta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoihin sekä alueen eteläosan tulvavaaraan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne

Alueelle on laadittu luonnosvaiheessa neljä vaihtoehtoa, joiden ratkaisut eroavat toisistaan alla kuvatulla tavalla.

Alueen rakennuskanta on toteutunut eri aikoina ja se on hyvin vaihtelevaa. Voimassa oleva asemakaava ohjaa tarkasti kortteleittain sallittua rakennustapaa sekä rakennusten ulkoasua, materiaaleja ja väritystä. Vaihtoehtoilla tuodaan joustavuutta rakentamiseen ja korttelikohtaiset määräykset on poistettu.

Kaava-alueen eteläosassa yleiskaavan omarantaisena tutkittavan alueen raja- ja lisäalueen viheraluejärjestelmässä rantaan osoitettu toiminnallinen viheryhteys eivät mahdollista omarantaisten tonttien toteuttamista. Korttelialueiden osalta vaihtoehdot 0 ja 1 ovat keskenään samanlaisia, samoin vaihtoehdot 2 ja 3. Vaihtoehtojen väliset erot kohdistuvat ranta-alueelle. Vaihtoehdot 0 ja 1 säilyttävät kaava-alueen luonnetta ja ympäristöä vaihtoehtoja 2 ja 3 enemmän. Vaihtoehtoissa VE0, VE1 ja VE2 on osoitettu yleiskaavan mukainen jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti Airokujan päästä alueen eteläosan ranta-alueelle. Luonnonsuojelualue on osoitettu kaikissa vaihtoehtoissa voimassa olevan suojelupäätöksen mukaisesti suojelualueeksi (SL) ELY-keskukselta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun lausunnon mukaisesti.

Kaavamuutoksen vaikutusalueen arvioidaan olevan lähinnä paikallinen. Reitistöjen osalta vaikutuksia on kaava-aluetta laajemmin, sillä reitit on suunniteltu jatkumaan kaava-alueen ulkopuolelle, ja ne ovat osa laajempaa kokonaisuutta. Kaavamuutos voi vaikuttaa ranta-alueiden ja vesistön yleiseen saavutettavuuteen alueella ja sen läheisillä alueilla.

4.1.1. Vaihtoehto 0

Vaihtoehto 0 säilyttää kaava-alueen luonteen ja ympäristön eniten nykyisen kaltaisena. Ranta säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti julkisena, eikä omarantaisia tontteja osoiteta. Kaava-alueen pohjois- sekä eteläosassa ranta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Airokujan ja Venekujan edustalle osoitetaan olemassa olevan kaavan mukaisesti virkistysalue (V-1), jolle

voidaan sijoittaa uimaranta, veneensäilytyspaikkoja sekä niitä palvelevia pysäköintipaikkoja. Kaava-alueen keskiosaan Rantalan pappilan edustalle on osoitettu puistoaluetta (VP).

Kahta kerrostalotonttia lukuun ottamatta kaikki alueen tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja). Tontit on osoitettu pääosin toteutuneiden asuinrakennusten mukaisesti. Asuinrakennuksen rakennusala on esitetty tontilla olemassa olevan asuinrakennuksen mukaan tarkemmin rajaten. Tonteille on mahdollisuuksien mukaan osoitettu myös rakennusoikeutta erillisille talousrakennuksille. Rakennusoikeus on maltillisempi ja se on osoitettu tonttikohtaisesti. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I ja I u ½ välillä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Alueen vanhin rakennus sekä yhtenäinen jälleenrakennuskauden rakennuskanta on merkitty suojeltavaksi (sr-3) ja tontit erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-1). Osa vanhoista rakennuksista on varsin pieniä ja tonteille on suojelumerkinnästä huolimatta sallittu lisärakentamista joko rakennuksen laajennuksella tai toisella asuinrakennuksella.

Vaihtoehdossa 0 osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-3) vastaavasti kuin vaihtoehdossa 2. Merkinnällä "luo-3" osoitettujen alueiden käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisedellytykset eivätkä alueella suoritettavat toimenpiteet saa vaarantaa alueen soveltuvuutta direktiivilajien elinympäristöksi. Merkinnällä "luo-3" on osoitettu koko asemakaava-alueen rannan läheinen vyöhyke sekä korttelin nro 6 ympäristö ja korttelin nro 7 pohjoisosa.

Suojeltava alueen osat, jolla sijaitsee lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka (LSL 78 §), on osoitettu sl-3-merkinnällä. Mikäli rakennuksia aiotaan kunnostaa tai purkaa, tulee ennen toimenpiteitä tehdä lepakkoselvitys. Vaihtoehdossa 1 merkinnällä on osoitettu kaksi kiinteistöä Kirkonsalmentien ympäristössä ja yksi rakennus Melakujan lounaispuolella lähellä rantaa.

4.1.2. Vaihtoehto 1

Vaihtoehto 1 on rantaa lukuun ottamatta vastaava kuin vaihtoehto 0. Erot keskittyvät ranta-alueille osoitettuihin viheralueisiin. Lisäksi vaihtoehdossa on osoitettu neljä omarantaista tonttia (AO) kaava-alueen pohjois- ja keskiosaan.

Vaihtoehdossa ranta-aluetta on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön (VP) ja useiden maanomistajien yhteisessä omistuksessa oleva kiinteistö 878:6 on osoitettu kokonaisuudessaan yhteiskäyttöiseksi alueeksi (VP/yk). Neljän tontin kohdalla ranta on muutettu omarantaiseksi.

Rakennussuojelun ja luonnonsuojelun osalta vaihtoehto 1 vastaa vaihtoehtoa 0.

4.1.3. Vaihtoehto 2

Vaihtoehdot 2 ja 3 mahdollistavat asuinrakennusten vapaamman sijoittamisen tonteilla, mahdollistavat maltillisesti lisärakentamista sekä enemmän omarantaisia tontteja. Kahden kerrostalotontin lisäksi pääosa alueesta on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tonttijaossa on huomioitu voimassa olevan asemakaavan mukaista toteutumaton tonttijakoa. Kortteleissa 12 ja 17 on toteutumattomien tonttien osalta osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja (omakotitaloja). Suurin sallittu kerrosluku on koko alueella 1 u ½.

Asuinrakennukselle ja talousrakennuksille ei ole osoitettu erillisiä rakennusaloja, vaan tonteille osoitetun asuinrakennuksen sekä talousrakennusten rakennusoikeuden saa käyttää koko rakennusalaaksi osoitetulla tontin alueella.

Vaihtoehdossa yleisiä rantoja on esitetty suppeammin alueen keskiosassa ja rantaan on osoitettu myös yleisiä venevalkamia (LV). Yhteisessä omistuksessa oleva kiinteistö 878:6 Venekujan päässä on osoitettu nykyistä suppeampana yhteiskäyttöisenä alueena (VP/yl). Kahdeksan tontin (AO) kohdalla ranta on muutettu omarantaiseksi. KoljonvIRRantien varrella on huomioitu liikennemelu rakennuksen julkisivuja koskevalla ääneneristävyysvaatimuksella.

Vaihtoehdossa 2 osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet (luo-3) vastaavasti kuin vaihtoehdossa 1.

Alueen vanhimman rakennuksen sekä Kirkonsalmentien keskiosan laajan, yhtenäisen jälleenrakennuskauden rakennuskannan tontit on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Vaihtoehdossa rakennuksia ei ole suojeltu, vaikka niiden säilyminen on tavoitteena. Vaihtoehdossa ei ole edellytetty lepakkoselvityksen laadintaa kolmen vanhan rakennuksen osalta.

Vaihtoehdossa rantaan johtavat kujat on osoitettu pihakaduiksi.

4.1.4. Vaihtoehto 3

Vaihtoehto 3 on rantaa lukuun ottamatta vastaava kuin vaihtoehto 2. Vaihtoehdossa 3 rantaan osoitetaan 11 omarantaista tonttia.

Venekujan päässä oleva yhteiskäyttöinen alue (VL/yl) on vastaava kuin vaihtoehdossa 2. Kaava-alueen eteläosaan ei ole osoitettu jalankululle ja polkupyöräilyllä varattua yhteyttä etelän suunnasta (pp) Airokujalle. Ranta on osoitettu etelässä puistoksi (VP). Rantaan ei ole osoitettu yleisiä venevalkamia.

4.1.5. Aluevaraukset

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat kerrostalot Kirkonsalmentien varrella.

AP

Asuinpienalojen korttelialue

Vaihtoehtoisissa 2 ja 3 kortteleissa 12 ja 17 on toteutumattomilla tonteilla mahdollistettu monimuotoisempi rakentaminen.

AO

Erillispienalojen korttelialue.

Alueen toteutunut rakennuskanta on pääosin erillispienaloja. Rakennusoikeus on osoitettu erikseen asuinrakennuksen sekä talousrakennusten (at) osalta.

AO /s-1

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Tavoitteena on säilyttää alueen rakennukset ja muu ympäristö. Rakennusten mahdolliset muutostyöt on tehtävä siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen, yksityiskohtien ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä ja aikakauden rakennustapaa.

Alueiden säilyttäminen perustuu kaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä todettuihin arvoihin sekä alueen yhtenäisyyteen.

Vaihtoehtoisissa 0 ja 1 korttelialueille on osoitettu suojeltavat rakennukset (sr-3).

V-1

Virkistysalue.

Vaihtoehtoisissa 0 osa rannasta on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti virkistysalueeksi (V-1), jolle voidaan sijoittaa uimaranta, veneensäilytyspaikkoja sekä niitä palvelevia pysäköintipaikkoja.

VP

Puisto.

Osa alueen puistoista on osoitettu yleiseksi puistoiksi. Ranta-alueelle on vaihtoehtoisissa 1, 2 ja 3 osoitettu myös usean maanomistajan omistuksessa oleva yhteiskäyttöinen puistoalue (VP/yk), jonka toteutuksesta ja hoidoista vastaavat kiinteistönomistajat.

VL

Lähivirkistysalue

Osa rannasta on vaihtoehtoisissa 0 osoitettu lähivirkistysalueeksi.

LV

Venesatama/venevalkama.

Vaihtoehtoisissa VE2 on osoitettu kaksi venevalkamaa kaava-alueen keskiosaan.

SL

Luonnonsuojelualue.

Vuonna 1982 annetun Kuopion lääninhallituksen päätöksen mukaisesti osoitettu yksityinen luonnonsuojelualue.

W

Vesialue

4.1.6. Kaavamerkinnot - ja määräykset

Yleismääräykset VE0 ja VE1

KORTTELI 11

Koljonvirratien varrella uudisrakennukset on sijoitettava tontille siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueet liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston (VNp 993/1992) asettamaa päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot 35 dBA (päiväaikainen) ja 30 dBA (yöaikainen) täyttyvät.

ASUINRAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Alueella sallitut julkisivumateriaalit ovat puu, rappaus ja tiili. Korteileittain on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa julkisivumateriaalin osalta. Puu- ja rappausjulkisivujen värityksen on oltava valkoinen, vaaleanharmaa tai pastellisävyinen. Tiilijulkisivujen väritys voi olla valkoinen, ruskea tai poltettu tumma punatiili.

Talousrakennukseen saa sijoittaa seuraavia tiloja: auton säilytystiloja, varastotiloja, sauna- ja pesutiloja, työtiloja sekä harrastetiloja. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja siinä tulee olla harja- tai pulpettikatto.

Tontin rajan läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava paloturvallisuusmääräykset.

Olemassa olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja laajentaa pienimuotoisesti kaavamerkinnoista huolimatta. Puistossa (VP) olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja käyttää elinkaarensa loppuun saakka.

Istutettavalle alueen osalle ei saa rakentaa. Istutettavalla alueen osalla olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja käyttää elinkaarensa loppuun saakka.

Suoraa ajoyhteyttä kadulta autotalliin/-katokseen ei sallita. Ajoyhteys on järjestettävä tontin kautta.

Kaava-alueella tulee pitäytyä olevissa maanpinnan koroissa. Jos tontin korkeuserot vaativat pengertämistä, se tulee tehdä osiin jaetusti ja hallitusti siten, ettei siitä aiheudu haittaa muille tonteille eikä yleisille alueille.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelutiloiksi, on istutettava.

AP-korttelialueella on varattava lasten leikkitiloiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 25 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Mikäli olemassa oleva rakennus varustetaan hissillä, voidaan se toteuttaa asemakaavassa merkittyyn rakennusoikeuteen kuulumattomana. Hissit tulee pääsääntöisesti rakentaa rakennusten sisälle. Jos hissit joudutaan toteuttamaan rakennusalan/rakennuksen ulkopuolelle, tulee niiden olla arkkitehtuuriltaan kevyitä.

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään alimman rakentamiskorkeuden +87,93 m (Porovesi) tasolla (N2000).

TONTTIEN AITAAMINEN

Tontteja aidattaessa on noudatettava kortteleittain ja katulinjoittain yhtenäistä aitaamistapaa. Aitaamisessa on huomioitava riittävä näkemäalue tonttiliittymissä ja risteyksissä.

Kirkonsalmentien varrella tontit tulee aidata vapaasti kasvavalla tai leikattavalla pensas- tai kuusiaidalla. Muualla sallitaan lisäksi puuaita ja kivimuuri.

YMPÄRISTÖÄ KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

Tonttien puustoa tulee säilyttää. Jos tontilta kaadetaan puita, ne tulee korvata uusilla istutuksilla tontilla.

Vaihtoehto VE0: Istutettavalle alueenosalle ei saa rakentaa rakennuksia. Aluetta on hoidettava tonttiin kuuluvana viheralueena.

Vaihtoehto VE0: Rantavyöhykkeellä tulee säilyttää suuria vanhoja puita ja pensastoa tonttien istutettavalla alueenosalla ja virkistysalueilla (V-1 ja VL) ja puistossa (VP). Jos ikääntyneitä puita joudutaan kaatamaan, tulee ne korvata istuttamalla uusia puita.

Vaihtoehto VE1: Istutettavalle alueenosalle ei saa rakentaa rakennuksia. Aluetta on hoidettava tonttiin kuuluvana viheralueena. Aluetta ei saa aidata, jos se rajoittuu vesistöön. Tontin raja voidaan osoittaa rantavyöhykkeellä istuttamalla puustoa ja pensaita ryhmiin.

Vaihtoehto VE1: Rantavyöhykkeellä tulee säilyttää suuria vanhoja puita ja pensastoa tonttien istutettavalla alueenosalla ja puistossa (VP). Jos ikääntyneitä puita joudutaan kaatamaan, tulee ne korvata istuttamalla uusia puita.

HULEVEDET

Hulevedestä tai sen johtamisjärjestelyistä ei saa aiheutua haittaa naapureille.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

AO-alueilla: 1 ap / asunto.

AK-alueilla: 1 ap / 100 k-m².

TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos.

Vaihtoehto VE1:

Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten ne on kaavassa osoitettu (AKL 91 §). Yhteiskäyttöalueet on tarkoitettu kiinteistöjen 140-7-4-2, 140-7-4-3, 140-7-6-2, 140-7-6-3, 140-7-7-1, 140-7-7-3, 140-7-7-4, 140-7-7-7, 140-7-7-8, 140-7-8-8, 140-7-8-9, 140-7-8-10, 140-7-8-11, 140-407-28-4, 140-407-28-12, 140-407-28-13, 140-407-28-14, 140-407-28-15, 140-407-28-16, 140-407-28-18, 140-407-28-20, 140-407-28-21, 140-407-28-22, 140-407-28-23, 140-407-28-24, 140-407-28-25 sekä 140-407-28-28 käyttöön.

Yleismääräykset VE2 ja VE3

KORTTELI 11

KoljonvIRRatien varrella uudisrakennukset on sijoitettava tontille siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueet liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston (VNp 993/1992) asettamaa päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot 35 dBA (päiväaikainen) ja 30 dBA (yöaikainen) täyttyvät.

ASUINRAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Alueella sallitut julkisivumateriaalit ovat puu, rappaus ja tiili. Rakennusten julkisivujen värit on sovitettava ympäristöön. Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto.

Talousrakennukseen saa sijoittaa seuraavia tiloja: auton säilytystiloja, varastotiloja, sauna- ja pesutiloja, työtiloja sekä harrastetiloja. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja siinä tulee olla harja- tai pulpettikatto.

Tontin rajan läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava paloturvallisuusmääräykset.

Olemassa olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja laajentaa pienimuotoisesti kaavamerkinnoista huolimatta. Puistossa (VP) olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja käyttää elinkaarensa loppuun saakka.

Istutettavalle alueen osalle ei saa rakentaa. Istutettavalla alueen osalla olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja käyttää elinkaarensa loppuun saakka.

Suoraa ajoyhteyttä kadulta autotalliin/-katokseen ei sallita. Ajoyhteys on järjestettävä tontin kautta.

Kaava-alueella tulee pitäytyä olevissa maanpinnan koroissa. Jos tontin korkeuserot vaativat pengertämistä, se tulee tehdä osiin jaetusti ja hallitusti siten, ettei siitä aiheudu haittaa muille tonteille eikä yleisille alueille.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelutiloiksi, on istutettava.

AP-korttelialueella on varattava lasten leikkiloiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 25 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Mikäli olemassa oleva rakennus varustetaan hissillä, voidaan se toteuttaa asemakaavassa merkittyyn rakennusoikeuteen kuulumattomana. Hissit tulee pääsääntöisesti rakentaa rakennusten sisälle. Jos hissit joudutaan toteuttamaan rakennusalan/rakennuksen ulkopuolelle, tulee niiden olla arkkitehtuuriltaan kevyitä.

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään alimman rakentamiskorkeuden +87,93 m (Porovesi) tasolla (N2000).

TONTTIEN AITAAMINEN

Tontteja aidattaessa on noudatettava kortteleittain ja katulinjoittain yhtenäistä aitaamistapaa. Aitaamisessa on huomioitava riittävä näkemäalue tonttiliittymissä ja risteyksissä.

YMPÄRISTÖÄ KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

Tonttien puustoa tulee säilyttää. Jos tontilta kaadetaan puita, ne tulee korvata uusilla istutuksilla tontilla.

Istutettavalle alueenosalle ei saa rakentaa rakennuksia. Aluetta on hoidettava tonttiin kuuluvana viheralueena. Aluetta ei saa aidata, jos se rajoittuu vesistöön. Tontin raja voidaan osoittaa rantavyöhykkeellä istuttamalla puustoa ja pensaita ryhmiin.

Vaihtoehto VE2: Rantavyöhykkeellä tulee säilyttää suuria vanhoja puita ja pensastoa tonttien istutettavalla alueenosalla, venevalkama-alueilla (LV) ja puistossa (VP). Jos ikääntyneitä puita joudutaan kaatamaan, tulee ne korvata istuttamalla uusia puita.

Vaihtoehto VE3: Rantavyöhykkeellä tulee säilyttää suuria vanhoja puita ja pensastoa tonttien istutettavalla alueenosalla ja puistossa (VP). Jos ikääntyneitä puita joudutaan kaatamaan, tulee ne korvata istuttamalla uusia puita.

HULEVEDET

Hulevedestä tai sen johtamisjärjestelyistä ei saa aiheutua haittaa naapureille.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

AP- ja AO-alueilla: 1 ap / asunto.

AK-alueilla: 1 ap / 100 k-m².

TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos.

Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten ne on kaavassa osoitettu (AKL 91 §). Yhteiskäyttöalueet on tarkoitettu kiinteistöjen 140-7-4-2, 140-7-4-3, 140-7-6-2, 140-7-6-3, 140-7-7-1, 140-7-7-3, 140-7-7-4, 140-7-7-7, 140-7-7-8, 140-7-8-8, 140-7-8-9, 140-7-8-10, 140-7-8-11, 140-407-28-4, 140-407-28-12, 140-407-28-13, 140-407-28-14, 140-407-28-15, 140-407-28-16, 140-407-28-18, 140-407-28-20, 140-407-28-21, 140-407-28-22, 140-407-28-23, 140-407-28-24, 140-407-28-25 sekä 140-407-28-28 käyttöön.

4.1.7. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

4.1.8. Mitoitus

Rakennusoikeuden muutokset kortteleittain:

Vaihtoehto VE0 ja VE1	Rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennusoikeus muutos (k-m ²)
Kortteli 2 (AK)	1600	-5
Kortteli 4 (AO)	2700	-875
Kortteli 6 (AO)	3758	-692
Kortteli 7 (AO)	1600	-180
Kortteli 8 (AO)	1560	-312
Kortteli 11 (AO)	1631	-878
Kortteli 12 (AO)	3010	-56
Kortteli 13 (AO)	4194	16

Kortteli 14 (AO)	3610	-32
Kortteli 15 (AO)	1040	-162
Kortteli 16 (AO)	1066	-335
Kortteli 17 (AO)	1730	37
Kortteli 18 (AO)	562	-262
Yhteensä	28061	-3797

Vaihtoehto VE2 ja VE3	Rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennusoikeus muutos (k-m ²)
Kortteli 2 (AK)	1600	-5
Kortteli 4 (AO)	3240	-335
Kortteli 6 (AO)	4140	-311
Kortteli 7 (AO)	1760	-20
Kortteli 8 (AO)	1710	-162
Kortteli 11 (AO)	1800	-709
Kortteli 12 (AO)	2650	-416
(AP)	500	500
Kortteli 13 (AO)	4450	272
Kortteli 14 (AO)	3650	8
Kortteli 15 (AO)	1160	-42
Kortteli 16 (AO)	1160	-241
Kortteli 17 (AO)	1510	-183
(AP)	400	400
Kortteli 18 (AO)	600	-224
Yhteensä	30330	-1468

Alueelle ei muodostu työpaikkoja. Alue on varsin pitkälti rakentunut. Vaihtoehto VE0 sekä VE1 eivät muuta oleellisesti alueen asukasmäärää. Vaihtoehto VE2 ja VE3 mahdollistavat asukasmäärän maltillisen kasvun muutamalla kymmenellä.

4.2. Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

4.2.1. Vaikutusten arviointi

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
Ihmisten elinolot ja ympäristö	Alue on varsin pitkälle rakentunutta, pääosin pientaloaluetta. Vaihtoehdot VE1 ja VE0 pyrkivät säilyttämään alueen luonteen ja ympäristön lähellä nykytilannetta. Alueelle osoitettu uusi rakentaminen on erillispientaloja (AO) ja rakentamistapaa on ohjattu noudattamaan lähiympäristössä olemassa olevien rakennusten rakennustapaa. Asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu erikseen ja sijoitettu nykyisen rakennuksen kohdalle. Kaava ohjaa rakentamista noudattamaan yhtenäistä rakentamistapaa sekä alueen nykyistä värimaailmaa ja materiaaleja. Vaihtoehdossa VE0 ranta-alue on osoitettu yleiseksi virkistysalueeksi/puistoksi (VL ja VP) Venekujan edustalla on osoitettu virkistysalueeksi (V-1) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Vaihtoehdossa VE1 ranta-aluetta on osoitettu puistoksi (VP) ja yhteisomistuksessa oleva rantakiinteistö 878:6 on säilytetty nykyisessä laajuudessaan yhteiskäyttöisenä (/yk). Vaihtoehdossa VE1 on neljä omarantaista tonttia. Kaava-alueen virkistysalueet painottuvat rantaan. Vaihtoehdossa	Vaihtoehtoisissa VE2 ja VE3 mahdollistetaan toteutumattomille tonteille asuinpienaloja (AP), mikä monipuolistaa asuntotarjontaa. Samoin uudisrakentamisen osalta on mahdollistettu monipuolisemmat toteutusratkaisut julkisivujen, värityksen kuin rakennusten sijoittelunkin suhteen. Tavoitteena on kuitenkin sovittaa rakennukset ympäristöön. Vaihtoehdossa VE2 yleisiä rantoja (VP) on esitetty suppeammin alueen keskiosassa ja rantaan on osoitettu myös yleisiä venevalkamia (LV). Yhteisessä omistuksessa oleva kiinteistö 878:6 on osoitettu nykyistä suppeampana yhteiskäyttöisenä alueena (/yk). Vaihtoehdossa on kahdeksan omarantaista tonttia. Vaihtoehdossa VE3 yleiset viheralueet ranta-alueella ovat suppeimmat ja vaihtoehdossa on esitetty 11 omarantaista tonttia. Kaava-alueen virkistysalueet painottuvat rantaan. Yleisten ranta-alueiden ja yhteiskäyttöisten alueiden pinta-alallisella vähenemisellä on vaikutusta virkistysalueiden saavutettavuuteen, kun ranta-alueille kaavoitetaan omarantaiksi. Vaihtoehdossa VE2 omarantaisten tontit jakavat yhtenäiset, laajat

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
	VE0 ranta säilyy ennallaan virkistyskäytössä suojelualueutta lukuun ottamatta. Pistokatuja päästä säilyy yhteys rantaan, kulku rannan suuntaisesti on mahdollista alueen keski- ja eteläosassa. Pohjoisessa rannalla sijaitsevat rakennukset estävät nykyisellään viheryhteyden jatkumisen kirkon suuntaan. Uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti etelässä parantaa saavutettavuutta. Vaihtoehdossa VE1 yhtenäinen rannan suuntainen kulkumahdollisuus katkeaa alueen keskiosassa omarantaisen tontin kohdalla. Pohjoisessa viheralueiden määrä rannalla vähenee. Alueella säilyy kapea pääsy-yhteys rantaan. Laajemmat, toiminnalliset virkistysalueet sijaitsevat alueen keski- ja eteläosassa. Yhteensä viheralueiden määrä vähenee vaihtoehdossa VE1 0,48 ha.	viheralueet kolmeen erilliseen osaan, joille kulku tapahtuu pistokatuja kautta. Keskiosassa säilyy vaihtoehtoa VE1 suppeampi puisto, josta osa on varattu venevalkamalle. Etelässä sijaitseva puisto on alavaa ja tulvaherkkää, mikä myös vaikuttaa alueen käytettävyyteen sekä viheralueiden saavutettavuuteen ajoittain. Vaihtoehdossa VE3 viheralueet pirstoutuvat ja supistuvat eniten. Keski- ja eteläosan puistoalueet pienenevät, eikä rannan suuntaista uutta jalankulun ja pyöräilyn reittiä ole mahdollista toteuttaa. Yhteensä viheralueiden määrä vähenee vaihtoehdossa VE2 0,85 ha ja vaihtoehdossa VE3 1,23 ha.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Alue on nykyisellään rakennettua, joten kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maa- ja kallioperään, vesiin tai ilmastoon. Alueen ranta on osin tulvavaara- aluetta. Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitava alin rakentamiskorkeus. Vaihtoehdoissa VE1 ja VE0 rantaan ei ole osoitettu uutta rakentamista. Molemmissa vaihtoehdoissa on rantaan osoitettu yleiskaavan mukainen uusi jalankulun ja	Alue on nykyisellään rakennettua, joten kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maa- ja kallioperään, vesiin tai ilmastoon. Alueen ranta on osin tulvavaara- aluetta. Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitava alin rakentamiskorkeus. Vaihtoehdoissa VE2 ja VE3 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutumaton tontti korttelin 4 eteläosaan. Tontti on mahdollista toteuttaa tulvavaara huomioiden.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
	pyöräilyn reitti. Reitin toteutus edellyttäneen pengerrystä.	Vaihtoehdossa VE2 on rantaan osoitettu yleiskaavan mukainen uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti. Reitin toteutus edellyttäneen pengerrystä. Vaihtoehdossa VE3 jalankulun ja pyöräilyn reittiä ei ole.
Luonnonolot	Vaikutukset luontoon ovat hieman vähäisemmät vaihtoehdoissa VE1 ja VE0, sillä ne säilyttävät suuremman osa rantakaistaleesta puistona, eikä nykytilanteeseen verrattuna aiheudu merkittävää muutosta. Ranta-alue on nykyisinkin osittain yksityisomistuksessa, jolloin myöskään omarantaisiksi osoitetuilla alueilla tilanne ei muutu nykyisestä. Asemakaavassa tontteihin liitetty ranta-alue on määrätty istutettavaksi alueen osaksi, eikä sille sallita rakentamista. Osa nykyisin yksityisomistuksessa olevasta rannasta muuttuu yleisiksi puistoiksi. Leppirannan luonnonsuojelualue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi kaikissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehdolla ei ole kielteisiä vaikutuksia liito-oravien, viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymiseen kaava-alueen lähiympäristössä. Rannan säilyminen puustoisena on kaikkien niiden kannalta myönteinen asia. Leveä puustoinen vyöhyke toimii myös suojavyöhykkeenä asutuksen ja vesistön välissä.	Vaihtoehdossa VE2 ranta on osoitettu omarantaisiksi muuttuvien kiinteistöjen kohdalla istutettavaksi alueen osaksi, joten vaihtoehtojen välillä ei ole kovin suurta eroa. Vaihtoehdossa VE3 on osoitettu myös puistoalueita ja venevalkama-alueita omarantaisiksi muuttuvien kiinteistöjen kohdalla istutettavaksi alueen osaksi. Leppirannan luonnonsuojelualue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi kaikissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehdolla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia liito-oravien, viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymiseen kaava-alueen lähiympäristössä. Rannan säilyminen puustoisena on kaikkien niiden kannalta myönteinen asia. Leveä puustoinen vyöhyke toimii myös suojavyöhykkeenä asutuksen ja vesistön välissä. Vaihtoehdossa VE2 etelässä sijaitsevaan metsäiseen rantapuistoon toteutetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti. Reitin rakentaminen ei vaadi merkittävästi puiden kaatamista ja sen valaistus voidaan toteuttaa niin, ettei se

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
	Vaihtoehdossa VE0 ja VE1 kaava-alueella sijaitsevat vanhat rakennukset on tarkistettava lepakoiden varalta, ennen kuin niitä aletaan korjata tai purkaa. Vaihtoehdoissa VE0 ja VE1 etelässä sijaitsevaan metsäiseen rantapuistoon toteutetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti. Reitin rakentaminen ei vaadi merkittävästi puiden kaatamista ja sen valaistus voidaan toteuttaa niin, ettei se häiritse lepakkoita.	häiritse lepakkoita. Vaihtoehdossa VE3 jalankulun ja pyöräilyn reittiä ei ole osoitettu.
Alue- ja yhdyskuntarakennne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Alue on nykyisellään rakennettua. Vaihtoehdot VE1 ja VE0 pyrkivät säilyttämään alueen luonteen ja ympäristön lähellä nykytilannetta. Kokonaisrakennusoikeus vähenee noin 3800 k-m². Tällä pyritään siihen, ettei alue merkittävästi muutu nykyisestä. Joillakin vajaan rakennetuilla tonteilla on rakennusoikeutta hieman jäljellä. Alueelle ei sijoitu palveluita tai työpaikkoja. Niiden saavutettavuus säilyy ennallaan. Alueen katuverkoston on toteutunut. Kaavavaihtoehdoilla VE1 ja VE0 ei ole liikenteellisesti merkittävää vaikutusta kaava-alueelle. Liikenneväylät ja -yhteydet pysyvät pääosin nykytilanteen kaltaisina. Vaihtoehdoissa VE0, VE1 ja VE2 rannassa sijaitsevan jalankulun ja pyöräilyn väylän jatkaminen Airokujalle saakka. Tämä muutos	Alue on nykyisellään rakennettua. Vaihtoehdoissa VE2 ja VE3 mahdollistetaan toteutumattomille tonteille asuinpienaloja (AP), mikä vähäisesti tehostaa tonttien rakentumista. Kokonaisrakennusoikeus vähenee noin 1500 k-m². Vajaan rakennetuilla tonteilla on rakennusoikeutta hieman jäljellä. Alueelle ei sijoitu palveluita tai työpaikkoja. Niiden saavutettavuus säilyy ennallaan. Alueen katuverkoston on toteutunut. Kaavavaihtoehdot VE2 ja VE3 muuttaa hieman kaava-alueen liikenneyhteyksiä ja toimintaperiaatteita, mutta kokonaisuudessaan muutokset ovat kuitenkin vaikutuksiltaan hyvin pieniä. Vaihtoehdossa VE2 rannassa sijaitsevan jalankulun ja pyöräilyn

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
	parantaisi toiminnallisen viheryhteyden verkostoa ja saavutettavuutta. Tämän muutoksen yhteydessä olisi suositeltavaa rakentaa Kirkonsalmentielle Airokujan liittymän kohdalle tai välittömään läheisyyteen jokin hidasteratkaisu kasvavan jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamiseksi. Mikäli alueen läpiajoliikennettä halutaan vähentää tai liikennettä muuten rauhoittaa liikenneturvallisuuden parantamiseksi, kustannustehokkain keino olisi nopeusrajoituksen laskeminen 30 km/h koko kaava-alueella. Tälle perusteluna on toiminnallisen viheryhteyden saavutettavuuden parantaminen turvallisemmin kävellen ja pyöräillen. Lisäksi kaava-alueen kaikilla kaduilla on useampia tonttiliittymiä, joiden käyttämisen turvallisuus paranee alhaisemmilla ajonopeuksilla.	väylän jatkaminen Airokujalle saakka. Tämä muutos parantaisi toiminnallisen viheryhteyden verkostoa ja saavutettavuutta. Tämän muutoksen yhteydessä olisi suositeltavaa rakentaa Kirkonsalmentielle Airokujan liittymän kohdalle tai välittömään läheisyyteen jokin hidasteratkaisu kasvavan jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamiseksi. Kirkonsalmentien varrella sijaitsevat tonttikadut Airokuja, Venekuja, Talaskuja, Melakuja ja Rantakuja muutetaan pihakaduiksi. Muutoksessa katujen nopeusrajoitus laskee 30:stä 20:en km/h ja näiltä kaduilta olisi väistämisvelvollisuus Kirkonsalmentielle. Kyseiset tonttikadut ovat ennestäänkin hyvin kapeita ja lyhyitä, joten ajonopeudet ovat todennäköisesti jo nykyisinkin alhaisia. Pihakatumerkinnällä taattaisiin kuitenkin esimerkiksi jalankulkijoille esteetön liikkumisoikeus ja siten parempi turvallisuus. Airokujan, Venekujan ja Talaskujan liittymissä on jo nykytilanteessa väistämisvelvollisuudesta ilmoittava liikennemerkki, joten niiden kohdalla tilanne ei muutu nykytilanteesta. Melakujan ja Rantakujan kohdalla väistämisvelvollisuuteen tulee pihakatumerkinnän myötä muutos, mutta tällä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteelle. Vaihtoehdossa VE3 jalankululle ja

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
		pyöräilylle osoitettu väylä on poistettu. Myös kaavavaihtoehtoisissa VE2 ja VE3 kannattaisi pohtia kaava-alueen nopeusrajoituksen laskua kokonaisuudessaan 30 km/h:ssa. Pihakaduilla nopeusrajoitus laskisi 20 km/h:ssa. Perustelut liikenneturvallisuuden ja viihtyisyyden parantumisesta ovat samat kuin vaihtoehdossa VE1.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	VE1 ja VE0 pyrkivät säilyttämään alueen luonteen ja ympäristön lähellä nykytilannetta. Alueelle toteutuu pääosin uusia erillispientaloja (AO). Asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu erikseen ja sijoitettu nykyisen rakennuksen kohdalle. Kaava ohjaa rakentamista noudattamaan yhtenäistä rakentamistapaa sekä alueen nykyistä värimaailmaa ja materiaaleja. Kaupunkikuva ei merkittävästi muutu nykyisestä. Alueen vanhin rakennus sekä yhtenäinen jälleenrakennuskauden rakennuskanta on merkitty suojeltavaksi (sr-3) ja tontit erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-1). Rakennuksia ei saa purkaa. Osa vanhoista rakennuksista on varsin pieniä ja tonteille on suojelumerkinnästä huolimatta sallittu lisärakentamista joko rakennuksen laajennuksella tai	Alueelle toteutuu pääosin uusia erillispientaloja (AO), minkä lisäksi alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita (AP), mikä voi tuoda hieman vaihtelua alueen rakennusten ilmeeseen. Kaupunkikuva ei kuitenkaan merkittävästi muutu nykyisestä. Vaihtoehtoisissa VE2 ja VE3 alueen vanhimman rakennuksen sekä yhtenäisen jälleenrakennuskauden rakennusten tontit on kuitenkin osoitettu ympäristöltään säilytettäväksi (AO/s-1). Vaihtoehdossa rakennuksia ei ole suojeltu, vaikka niiden säilyminen on tavoitteena. On mahdollista, että rakennukset jossakin vaiheessa puretaan ja korvataan uudisrakentamisella, jolloin niiden ympäristö muuttuu.

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
	toisella asuinrakennuksella. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tontilla olemassa oleva, paikallisesti arvokas rakennuskanta huomioiden, jolloin ympäristön ominaispiirteet sekä rakennusten arvot säilyvät.	
Sosiaaliset vaikutukset	Vaihtoehdot VE1 ja VE0 pyrkivät säilyttämään olemassa olevan ympäristön sekä rakennusten ilmeen, ranta-alueen käytön, että maanomistuksen osalta. Vaihtoehdossa VE0 ranta-alue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yleiseen virkistyskäyttöön. Vaihtoehdossa VE1 ranta-aluetta on osoitettu laajemmin puistoksi (VP) ja yhteisomistuksessa oleva rantakiinteistö 878:6 on säilytetty nykyisessä laajuudessaan yhteiskäyttöisenä (VP/ylk). Neljä tonttia on osoitettu omarantaisiksi. Palvelujen saavutettavuuteen kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.	Vaihtoehdot VE2 ja VE3 mahdollistavat uudisrakentamiselle monipuolisempia toteutusmahdollisuuksia, mikä monipuolistaa hieman asuntotarjontaa. Yleisiä rantoja on esitetty suppeammin alueen keskiosassa ja vaihtoehdossa VE2 rantaan on osoitettu myös yleisiä venevalkamia (LV). Yhteisessä omistuksessa oleva kiinteistö 878:6 on osoitettu nykyistä suppeampana yhteiskäyttöisenä alueena (/ylk). Vaihtoehdossa VE2 kahdeksan tonttia on osoitettu omarantaisiksi, ja vaihtoehdossa VE3 tontteja on 11. Palvelujen saavutettavuuteen kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.
Yhdyskuntatalou s	Alueella on olemassa katuverkosto ja kunnallistekniikka. Alueen eteläosaan toteutettava uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys aiheuttaa kaupungille toteutus- ja ylläpitokustannuksia. Puistoalueiden lunastus ja ylläpito aiheuttaa kaupungille kustannuksia.	Alueella on olemassa katuverkosto ja kunnallistekniikka. Alueen eteläosaan toteutettava uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys aiheuttaa kaupungille toteutus- ja ylläpitokustannuksia. Rantakujien muutos pihakaduksi aiheuttaa vähäisiä liikennejärjestelyjä. Puistoalueiden lunastus ja ylläpito sekä venevalkamien toteutus ja

Arvioitava tekijä	Vaihtoehto VE1 ja VE0	Vaihtoehto VE2 ja VE3
		ylläpito aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
Iisalmen kaupunkistrategia: Visio 2030 – Suomen houkuttelevin seutukaupunki	VE1 ja VE0 tukevat alueen kehitystä sen omista lähtökohdista ja säilyttää sen ominaispiirteitä ja arvoja. Ranta-alueella on monipuolista käyttöä sekä virkistysmahdollisuuksia. Vaihtoehdot antavat voimassa olevaa asemakaavaa laajemmat mahdollisuudet uudisrakentamisen toteutukseen. Vaihtoehdot tukevat toiminnallisen viheryhteyden kehittämistä ja houkuttelevan sekä vetovoimaisen asuinalueen muodostumista.	VE2 ja VE3 tukevat alueen kehitystä sen omista lähtökohdista ja säilyttää sen ominaispiirteitä. Ranta-alueella on monipuolista käyttöä sekä virkistysmahdollisuuksia. VE2 ja VE3 mahdollistavat hieman monipuolisemman asutokannan ja siten lisää asumisen mahdollisuuksia erilaisille asutokunnille. Vaihtoehdot antavat voimassa olevaa asemakaavaa laajemmat mahdollisuudet uudisrakentamisen toteutukseen. Pihakadut lisäävät liikenneturvallisuutta. Vaihtoehdot tukevat toiminnallisen viheryhteyden kehittämistä ja houkuttelevan sekä vetovoimaisen asuinalueen muodostumista.

Vaikutusarviointi on laadittu asiantuntija-arvioina.

4.2.2. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

KoljonvIRRantie aiheuttaa liikennemelua. Kaavassa on annettu melusuojausta koskevia määräyksiä sekä ulko-oleskelualueiden, että rakennusten julkisivujen ääneneristävyyden osalta.

Kaavan rakentamista koskevat määräykset ohjaavat alueen toteutusta ja yhtenäisen ympäristön muodostumista. Ranta-alueelle muodostuu sekä yleisiä rantoja, yhteiskäyttöisiä rantoja, että omarantaisia tontteja. Tonteilla oleva ranta-alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joten ranta säilyy vehreänä, eikä ranta-maisemaan kohdistu merkittävää muutosta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaupunki vastaa yleisten alueiden toteutuksesta ja hoidosta.

Yhteiskäyttöisten alueiden toteutuksesta ja hoidosta vastaavat ne kiinteistöt, joille alue on kaavassa osoitettu. (AKL 91§).

Korttelialueiden toteutuksesta vastaavat tonttien omistajat.

5.2. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa lisälmen rakennusvalvonta.

lisalnessa 16.4.2025

Hannele Kelavuori
asemakaava-arkkitehti