Kaupunginpuutarhan alueen asemakaavan muutos AK 390

Asemakaavan muutos koskee: Iisalmen kaupungin 5. kaupunginosan korttelia 4 (osa) sekä puisto-, katu- ja vesialuetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.11.2025

IIS/802/10.02.03.00/2025

IISALMI

Sisällys

1 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA 2
1.1 Mitä on suunnitteilla 2
1.2 Sijainti 2
1.3 Suunnittelutilanne 3
1.3.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö 3
1.3.2 Maakuntakaava 3
1.3.3 Yleiskaava 4
1.3.4 Asemakaava 4
1.3.5 Maanomistus 5
1.3.6 Rakennettu ympäristö, liikenne ja reitit 6
1.3.7 Luonnonympäristö 8
1.3.8 Vaikutusalue 9
1.3.9 Aloitteet ja tehdyt sopimukset, muut vireillä olevat suunnitelmat 9
1.4 Osalliset 11
1.5 Kaavoituksen kustannukset 12
1.6 Kaavaprosessin etenemisestä tiedottaminen 12
1.7 Selvitykset ja vaikutusten arviointi 12
2 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN SEKÄ TAVOITEAIKATAULU 16
2.1 Aloitusvaihe 12/2025 16
2.2 Kaavaluonnosvaihe 3/2026 16
2.3 Kaavaehdotusvaihe 8/2026 16
2.4 Päätöskäsittely 12/2026 17
2.5 Valitusoikeus 17
3 Yhteystiedot 17

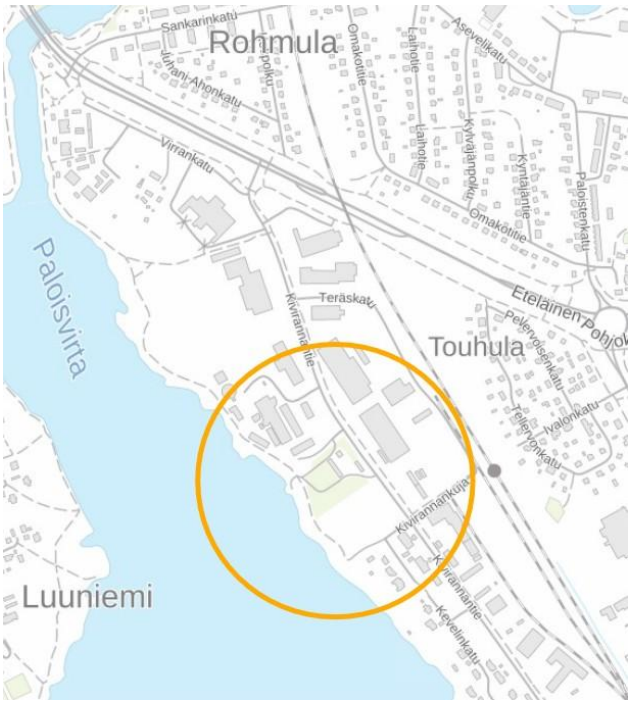
1 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

1.1 Mitä on suunnitteilla

Kaavamuutos kiinteistöille 140–2–88–335, 140–2–88–334 ja 140–416–1–0 käynnistetään Iisalmen kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on tarkastella tontin käyttötarkoitusta uudelleen kaavaprosessin yhteydessä, sillä alueen käyttö puutarhana on vähentynyt. Uusi kaupunginpuutarhan alue on osoitettu Parkatin alueelle, jalkapallohallin läheisyyteen. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976, jossa suunnittelualue on merkitty kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella tutkitaan alueen osoittamista liikekäyttöön tai asumiseen. Kaavatyön aikana kehitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen maankäytölle ottaen huomioon kaupungin tavoitteet ja alueen ominaispiirteet.

1.2 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Iisalmen keskustan eteläpuolella Kivirannalla. Kaava-alueeseen kuuluu Vuohiniemen jätevedenpuhdistamon viereiset tontit 334 ja 335, sekä kaistale puisto-, vesi- ja katualuetta.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti.

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

1.3.2 Maakuntakaava

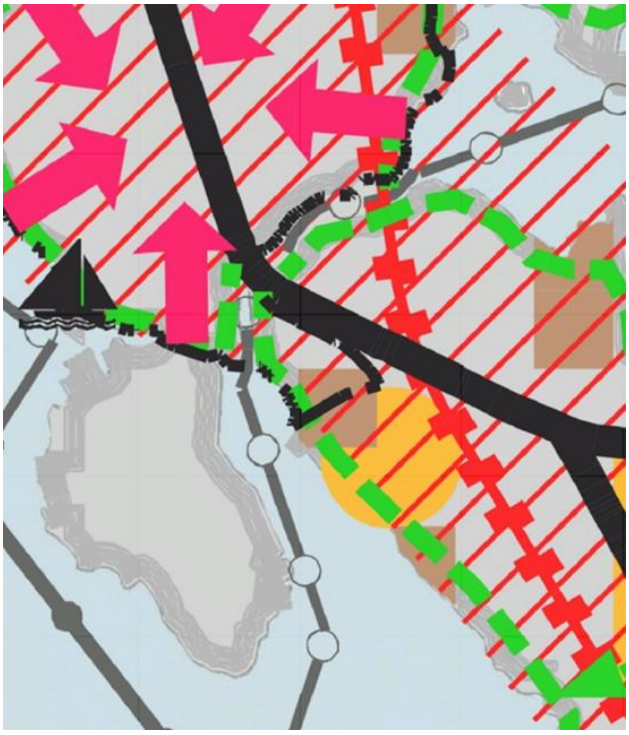
Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan vaiheittain. 1. vaihe (2019) päivityksin sekä 2. vaihe (2025) ovat voimassa. Meneillään on Pohjois-Savon maakuntakaavan 3. vaihe, jonka teemat eivät liity tähän asemakaavan muutoshankkeeseen.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (kuvassa punainen väri), eli suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Alue on osoitettu myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (kuvassa beige pystyraidoitus), eli yhdyskuntarakennetta tulee kehittää ja tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen. Alueen omaleimaisuutta sekä virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja tulee vahvistaa. Kaavamuutosalueen lähellä on myös virkistyskalastuspaikka (kuvassa keltainen ympyrä).

Kuva 2 Kuvassa on ote Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 yhdistelmäkaavasta.

1.3.3 Yleiskaava

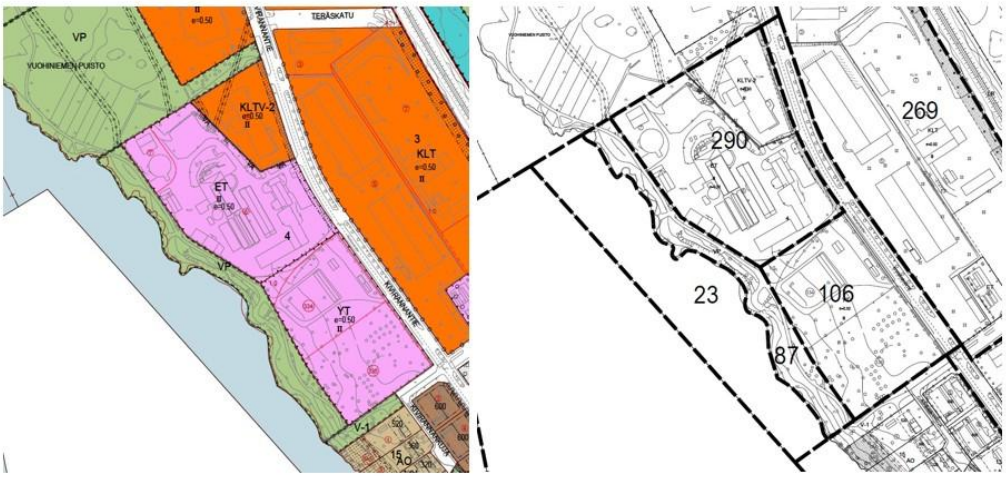
Iisalmen strateginen yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024 ja kaupunginhallitus päätti 27.10.2025 § 299 määrätä kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei katsota kohdistuvan Alueidenkäyttölaki 201 §. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty uudeksi/kehitettäväksi vähittäiskaupan suuryksiköksi (kuvassa oranssi väri) sekä uudeksi/kehitettäväksi asuntoalueeksi (kuvassa ruskea väri). Punaisella vinoviivoituksella alue on merkitty osaksi vetovoimaista ja kehittyvää kulttuuriympäristöaluetta. Vihreällä katkoviivalla kuvataan viheryhteystarvetta tontin läheisyydessä. Strateginen yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen siitä tehtyjen valitusten vuoksi.



Kuva 3 Ote on Iisalmen keskustaseudun strategisesta yleiskaavasta (2024).

1.3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **AK 106** (v. 1976). Suunnittelualue on merkitty vaalean aniliininpunaisella/pinkillä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT). Tontille on sallittu myös huoltohenkilökunnan asuntojen rakentaminen. Rakennusten tulee sijaita vähintään viiden metrin etäisyydellä naapuritontin rajoista. Tontin tehokkuusluku on e= 0.5 ja tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Asuntoja sisältäville tonteille tulee varata leikki- tai oleskelutiloiksi yhtenäistä aluetta vähintään 25 % asuntojen pinta-alasta. Suunnittelualue ylettyy myös rantaan, missä on voimassa asemakaava **AK 87** (v. 1974). Vihreällä värillä merkitään puistoaluetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös **AK 23** (v. 1959) vesialue. Myös pätkä kivirannan katualuetta on mukana tarkastelussa.

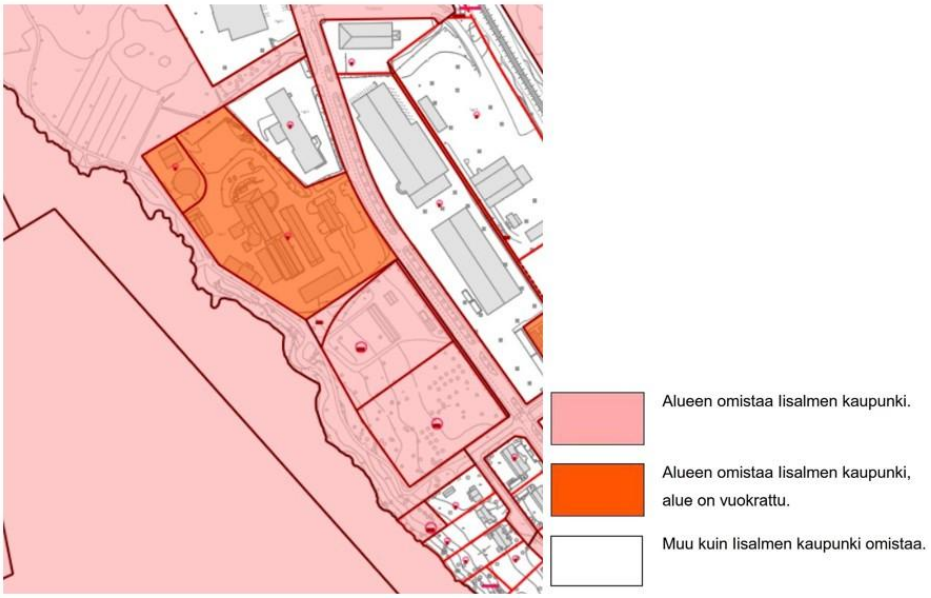


Kuva 4 Ote on Iisalmen ajantasa-asemakaavasta ja kaavoitustilanteesta.

Jätevedenpuhdistamon puoleisen kaupunginpuutarhan tonttinumero on **334** ja sen kaakkoispuolella olevan tontin **335.**

1.3.5 Maanomistus

Iisalmen kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kiinteistöt rakennuksineen, eikä alue ole tällä hetkellä vuokrattu. Tontin viereinen jätevedenpuhdistamon alue on Iisalmen kaupungilta vuokralla ja lähistöllä on myös muiden kuin Iisalmen kaupungin omistamia asuintontteja sekä liikerakennustontteja.



Kuva 5 Iisalmen kaupungin omistamat alueet näkyvät punertavilla väreillä.

1.3.6 Rakennettu ympäristö, liikenne ja reitit

Aluetta rajaa koillisessa Kivirannantie, kaakossa Kivirannankuja, lounaassa Porovesi ja luoteessa jätevedenpuhdistamon tontti. Vuohiniemen jätevedenpuhdistamo on uusittu lähes kokonaan 2020 valmistuneessa saneerauksessa. Tontilla 334 sijaitsee 2 varastorakennusta ja kasvihuone. Varastot ja kasvihuone ovat rakentuneet vaiheittain. Kivirannantietä lähin varasto on rakennettu vuonna 1981, ja siihen on rakennettu jatko-osa ennen vuotta 1999. Kasvihuone on rakennettu vuonna 1993. Toinen varasto on rakennettu ennen vuotta 2008. Vuonna 2021 tontilta 335 on purettu ennen 1900-luvun puoliväliä rakennettu asuin- ja talousrakennus.

Kuva 6 Tontin 334 sisäänkäynniltä Kivirannankadulta näkyy punainen vanhin varastorakennus sekä kasvihuone.

Kuva 7 Kuvassa on tontin 334 uusin varastorakennus jätevedenpuhdistamon suunnasta kuvattuna.

Kuva 8 Kuvassa on näkymä tontilta 334.

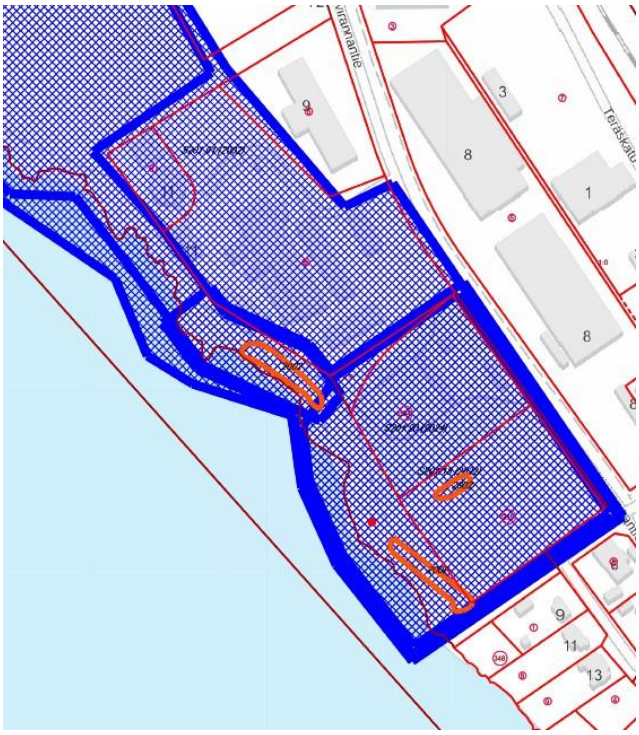
Kuva 9 Tontin 335 puretut rakennukset näkyvät Iisalmen kameraseuran kuva-arkiston ilmakuvassa.

Kuva 10 Tontille 335 johtaa kasvillisuuden valtaama hiekkatie, jota kehystää tasaisin väliajoin istutettujen puiden kujanne.

Alueelle johtaa Kivirannankatu, joka toimii myös jätevedenpuhdistamon ja teollisuusalueen liikenteen pääväylänä. Tiellä kulkee arviolta noin 3000 kulkuneuvoa vuorokaudessa. Alueella ei ole raskasta läpiajoliikennettä. Poroveden rantaa pitkin kulkee hiekoitettu puistopolku. Toisella puolella Kivirannantietä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kivirannankujalta tapahtuu ajoa asuinalueelle, ja siinä ei ole erillistä jalkakäytävää.

1.3.7 Luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu osin puistomaisesta puutarha-alueesta ja osin se on luonnontilaisempaa ympäristöä. Alueella on vierasperäisiä istutettuja puulajeja, kuten sembraa, jalavia ja tuomia, sekä vieraslaji jättipalsami. Latvasilmun vuonna 2024 tekemän selvityksen mukaan rantametsän alueella on tehty liito-orava havaintoja 2000-luvun alussa, mutta vuonna 2024 havaintoja liito-oravista ei tehty. Vaikka metsikkö soveltuu liito-oravalle, se on kuitenkin melko pieni ja laajemmista metsäalueista eristynyt. Ympäristöstä löydettiin kuitenkin selvityksessä puuston rakenteeseen lahopuustoon liittyviä luontoarvoja ja ranta-alue suositeltiin jättämään luonnontilaiseksi.



Kuva 11 Kuvassa on liito-oravahavaintoja vuodelta 2002.

1.3.8 Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalueen arvioidaan olevan lähinnä paikallinen. Rannan puistoalueen reitin jatkuvuuden osalta vaikutus on paikallista laajempi ja ulottuu esimerkiksi rantareitin käyttäjiin. Alueen tuleva käyttötarkoitus vaikuttaa mahdolliseen liikenteen kasvuun.

1.3.9 Aloitteet ja tehdyt sopimukset, muut vireillä olevat suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle on laadittu Virranpuiston ympäristösuunnitelma. Kaavamuutosalueen osalta ympäristösuunnitemassa näkyy ranta-alueen säilyttäminen sekametsänä, mitä on merkitty vihreällä värillä. Sekametsää hoidetaan luonnontilaisen kaltaisena, mutta otetaan esiin harvinaisempia puulajeja. Rannassa on luonnonsoramursketta oleva kaksi metriä leveä polku, joka kulkee tontin 335 viertä päättyen Kivirannankujaan. Polkujen vierustat hoidetaan ylläpidollisin raivauksin ja avoimina pidettäviä näkyviä on merkitty kartalle ruskeilla >-merkeillä. Useat Kaupunginpuutarhan tontilla 334 sekä tontilla 335 olevat puut on merkitty säilytettäviksi vihreillä ympyröillä. Kaupunginpuutarhan edustalle on sijoitettu infotaulu.

Kuva 12 Kuvassa on Nomaji-maisema-arkkitehtien suunnitteleman Virranpuiston ympäristösuunnitelman eteläosa.

1.4 Osalliset

Alueidenkäyttölain hengen mukaan suunnitteluun vaikuttaminen painottuu aiempaa enemmän suunnitelmien valmisteluvaiheeseen.

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

Asukkaat ja maanomistajat
- Kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat ja tonttivarauksen tehneet
- Muut tarpeen mukaan

Naapurit
- Naapuritonttien kiinteistönomistajat, asukkaat ja yritykset tarpeen mukaan

Viranomaiset:
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- Väylävirasto (rataverkko, vesiväylät)

Lautakunnat, neuvostot:
- Tekninen lautakunta
- Tekninen jaosto
- Sivistys- ja hyvinvointilautakunta
- Ylä-Savon ympäristölautakunta
- Ylä-Savon jätehuoltolautakunta
- Nuorisoneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto

Järjestöt ja yhdistykset:
- Kylätoimikunnat, asukasyhdistykset, Ylä-Savon omakotiyhdistys
- Yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset)
- Ylä-Savon nuorkauppakamari, Ylä-Savon Kauppakamari
- Iisalmen Luonnon Ystäväin Yhdistys ry
- Osakaskunnat
- Muut tarpeen mukaan

Sähkö-, vesi-, puhelinyhtiöt:
- Savon Voima Oyj / Kaukolämpö ja sähköntuotanto
- Kaisanet Oy, Telia Finland Oyj
- Iisalmen Vesi, Ylä-Savon Vesi Oy

1.5 Kaavoituksen kustannukset

Alueella ei ole yksityistä maanomistusta. Kaavan laatimisen tarve on lähtöisin Iisalmen kaupungilta.

1.6 Kaavaprosessin etenemisestä tiedottaminen

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

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

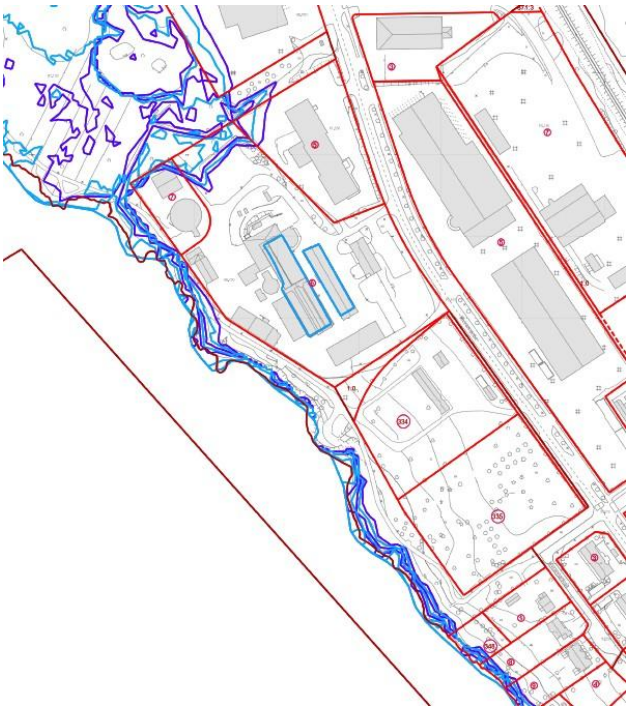
Asemakaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina Iisalmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14 sekä kaupungin verkkosivuilla www.iisalmi.fi

1.7 Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Alueesta on laadittu liito-oravaselvitys kaupunginpuutarhan asemakaavamuutosta varten. Rakenteeltaan rannan metsikkö soveltuu liito-oravalle, mutta on melko pieni ja eristynyt laajemmista metsäalueista. Selvittäjä toteaa, että selvitysvuosi 2024 vaikuttaa havaintojen perusteella olevan liito-oravakartoituksille ongelmallinen, sillä papanamerkintöjä tuntuu olevan maastossa yleisesti hyvin niukasti ja elinpiirien välinen vaihtelu papanamäärissä on merkittävää.

Kuva 13 Meluennuste on tehty vuodesta 2035. Vasemmalla näkyy yö ja oikealla päivä.

Iisalmen kaupunki on laatinut meluselvityksen vuonna 2018. Suunnittelualueen melutaso vaihtelee >45–60 dB välillä. Yöaikaan suurin osa alueesta on >45–50 dB alueella. Päivällä alueen melutaso on Kivirannantien läheisyydessä >60 dB mutta suurin osa alueesta on melutasoltaan >45–55 dB. Asumiseen käytettävien alueiden, sekä virkistysalueiden ohjearvot ovat 55 dB päiväaikaan ulkona ja 45–50 dB yöaikaan ulkona. Ohjearvon ylityksiä esiintyy siis päiväsaikaan lähinnä liikenteen läheisyydessä. Yöajan melutaso pysyy suurimmaksi osaksi ohjearvojen sisällä.



Kuva 14 Tulvavaara ei ulotu aivan rantareitille asti.

Suunnittelualueella on aivan rannan tuntumassa tulvavaara, joka ei kuitenkaan ylety rantareitille asti. Suunnittelualue ei myöskään ole pohjavesialueella.

Kuva 15 Viheraluejärjestelmässä suunnittelualueen rannan metsikkö on merkattu arvometsäksi, jossa säilyy ekologinen yhteys ja kulkee rantapolku.

Iisalmen kaupungista on tehty kaupallinen selvitys vuonna 2022. Siinä Kaupunginpuutarhan alue on merkitty potentiaaliseksi sijainniksi liikerakentamiselle punaisella suorakulmiolla. Selvityksessä arvioidaan alueen sopivan liikerakentamiseen, mikä edellyttäisi kaavamuutosta.

Kuva 16 Liikerakentamisen potentiaaliset sijainnit Iisalmessa

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Kaupungin puutarhan alueella on kuitenkin saatettu käyttää lannoitteita ja torjunta-aineita. Tämän vuoksi puutarhan alue on tarkoitus rajata kaavassa ja merkitä maaperän mahdollisen tutkimistarpeen osoittavalla merkinnällä. Mahdollinen tutkimustarve tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.

Kaavamuutosalueen liikennemäärä on nykytilassa noin 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen tuleva käyttötarkoitus vaikuttaa mahdolliseen liikenteen kasvuun. Olemassa olevan kunnallistekniikan tarkempi muutostarve arvioidaan kaavan käyttötarkoituksen mukaan.

Kaavamuutoksella on vaikutusta ympäristön maisemakuvaan. Tällä hetkellä kaavamuutosalueen runsas kasvillisuus ja kuusiaidat tekevät alueesta sulkeutuneet. Alue ei myöskään ole tällä hetkellä vahvasti liittynyt ympäröivään teollisuusalueeseen tai asuinalueeseen toiminnoillaan tai maisemallisesti.

Suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset arvioidaan MRA 1 § mukaisesti kaavan tehtävään ja tarkoitukseen soveltuvalla painoarvolla. Arvioitavia tekijöitä ovat:

1) vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2) vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3) vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4) vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6) vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan suunnitelman soveltuminen Iisalmen kaupunkistrategian mukaisiin arvoihin.

Sosiaalisten vaikutusten arviointi on tärkeä osa vaikutusten arviointia. Siten vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja.

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

2 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN SEKÄ TAVOITEAIKATAULU

2.1 Aloitusvaihe 12/2025

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hankkeen etenemisestä tehdään suunnitelma, jota kutsutaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi (OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, miten kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenee, miten valmisteluun voi osallistua ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten kaavatyön edistymisestä tiedotetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

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

Voit jättää kannanoton osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sen nähtävilläolon aikana.

2.2 Kaavaluonnosvaihe 4/2026

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

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

Voit jättää kannanoton kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana.

2.3 Kaavaehdotusvaihe 9/2026

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

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

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

Voit jättää muistutuksen kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon aikana.

2.4 Päätöskäsittely 12/2026

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

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu vastine esitettyyn muistutukseen.

2.5 Valitusoikeus

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

3 Yhteystiedot

Kaavan laatija

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

Nanna Karsikas, asemakaava-arkkitehti	puh. 040 830 2783
Jyrki Könttä, kaupungininsinööri	puh. 040 588 9022
Heidi Kyllönen, kaavavalmistelija	puh. 040 830 2644

sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi(at)iisalmi.fi