AK 389 Pohjoinen puistoraitti 1 ja asema-aukio ympäristöineen

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan korttelia 81 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 81 sekä puisto- ja katualuetta.

Kaavaselostus

1.9.2026

IIS/11/10.02.03.00/2024

IISALMI

Asemakaavan selostus

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

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
Heli Kärki, kaavavalmistelija puh. 040 355 1886
sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi(at)iisalmi.fi

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.8.2025

Hyväksyminen:
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

Sisällysluettelo

1 TIIVISTELMÄ 4
1.1 Asemakaavan muutosalue 4
1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet 4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet 5
2 Lähtökohdat ja alueen nykytilanne 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
2.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö 6
2.1.3 Luonnonympäristö 6
2.1.4 Rakennettu ympäristö 8
2.1.5 Maanomistus 13
2.2 Suunnittelutilanne 13
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 13
2.2.2 Maakuntakaava 13
2.2.3 Yleiskaava 14
2.2.4 Asemakaava 15
2.2.5 Rakennusjärjestys 16
2.2.6 Rakennuskiellot 16
2.2.7 Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit 16
2.2.8 Kiinteistörekisteri 16
2.2.9 Pohjakartta 17
2.2.10 Muut suunnitelmat ja selvitykset 17
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI 18
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.2.1 Osalliset 18
3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 19
3.2.3 Viranomaisyhteistyö 19
3.3 Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen 20
3.4 Asemakaavan tavoitteet 20

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 20
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 22
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 23
3.5.1 Kaavaluonnosvaihtoehto 0: VE0 Kulttuurihistoriallinen Pohjoinen puistoraitti 23
3.5.2 Kaavaluonnosvaihtoehto 1: VE1 Asumista aseman kupeessa 23
3.5.3 Kaavaluonnosvaihtoehto (VE2) Julkista toimintaa aseman läheisyyteen 26
3.5.4 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet 29
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS 32
4.1 Kaavan rakenne 32
4.1.1 Aluevaraukset 32
4.1.2 Kaavamerkinnät - ja määräykset 32
4.1.3 Nimistö 35
4.1.4 Mitoitus 35
4.2 Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen 35
4.2.1 Vaikutusten arviointi, kaavaluonnokset 35
4.2.2 Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 37
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 38
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 38
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus 38
5.3 Toteutuksen seuranta 38

Kaavaselostuksen liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavakokousten ja viranomaisneuvottelun muistiot
4. Yhteenvedot lausunnoista ja kannanotoista/muistutuksista sekä vastineet
5. Tehdyt selvitykset
   - Inventointikortti 292 Rautatieaseman alue
   - Inventointikortti 292–9 Asuinkasarmi, Pohjoinen puistoraitti 1
   - Inventointikortti 292–10 Jälleenrakennuskauden talo, Savonkatu 39
   - Tärinä- ja runkomeluselvitys 2026
6. Rakentamistapaohjeet
7. Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavan muutosalue

Kaavamuutosalue sijoittuu Iisalmen keskustan itäpuolelle, rautatieaseman seudulle. Kaavamuutosalue on osittain maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja osittain valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti ja likimääräinen rajaus.

1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamuutos kiinteistölle 140-1-81-1 käynnistetään Iisalmen kaupungin toimitilojen jättämän kaavamuutoshakemuksen vuoksi. Toimitilat hakee asemakaavamuutosta 1945 rakennetun rankarakenteisen asuinkasarmin (Savonkatu 39) purkamisen mahdollistamiseksi ja tontin käytön kehittämiseksi. Kiinteistöllä sijaitsee myös hirsirunkoinen 1901 rakennettu asuinkasarmi (Pohjoinen puistoraitti 1), joka on suojeltu asemakaavalla. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002, jossa 1901 asuinkasarmi on suojeltu ja 1945 asuinkasarmia ei ole suojeltu. Yleiskaavassa molemmat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joiden suojelutavoitteet toteutetaan asemakaavalla. Kaavamuutoksella tutkitaan tontin tuleva käyttötarkoitus ja kulttuurihistorialliset arvot. Asemakaavan tarkasteluun otettiin mukaan Rautatieläispuisto, Asemakatu ja asema-aukio.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo:

Iisalmen Sanomat/ Kaavoituskatsaus	23.8.2025
OAS nähtävillä	25.8.–19.9.2025

Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta	10.12.2025 § 165
Kaavaluonnos nähtävillä	29.12.2025–23.1.2026
Tekninen lautakunta	9.9.2026
Kaupunginhallitus	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Tekninen lautakunta	

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

2 Lähtökohdat ja alueen nykytilanne

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Iisalmen keskustan itäpuolella, rautatieaseman seudulla. Suunnittelualueeseen kuuluu maakunnallisesti arvokas Pohjoisen puistoraitin rakennettu tontti, Asematie sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY) kuuluvat asema-aukio ja Rautatieläispuisto. Rakennetulla tontilla on vuosina 1901 ja 1945 pystytetyt asuinkasarmit sekä vuonna 2004 rakennettu sauna. Vuoden 1945 asuinkasarmi on erittäin huonossa kunnossa eikä sitä voida nykyisellään käyttää asuinkäytössä. Vuonna 1901 rakennettu asuinkasarmi on asemakaavassa suojeltu. Rakennuksessa on sisäilmaongelmia ja siellä toiminut Pysäkki ry on siirtynyt toisiin toimitiloihin. Korttelin 140-1-81-1 pinta-ala on noin 3200 m2 ja koko kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,5 ha.

Kuva 2 Ilmakuva on otettu vuonna 2023. Pohjoinen puistoraitti 1 eli asuinkasarmi vuodelta 1901 sijaitsee tontin pohjoisosassa ja Savonkatu 39 eli asuinkasarmi 1945 eteläosassa.

2.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu osittain Iisalmen rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY). Paloisvuoren nupukivetyksellä päällystetty asema-aukio ja suurin osa Rautatieläispuistosta kuuluvat tähän RKY-alueeseen. RKY-alueella sijaitsee myös useita rautatiesopimuksella ja maakuntakaavalla suojeltavaksi esitettyjä sekä asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että RKY-alueita vaalitaan ja otetaan huomioon eri kaavatasoilla. RKY-alueen ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata kaavoituksen keinoin.

2.1.3 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, korkeussuhteet

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on noin 96 metriä ja eteläosa noin 92 metriä merenpinnan yläpuolella, joten maasto viettää loivasti etelään. Rakennetun tontin korkeus vaihtelee noin 94–95 metrin välillä. Maaston loiva muoto ja avoimet katutilat mahdollistavat hyvät näkymät rautatieaseman suunnasta kortteliin 81.

Kuva 3 Kartassa näkyvät korkeuskäyrät ja rakeisuus. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Maisemakuva ja maisemat arvot

Aseman suuntaista katua kehystävät vanhat rakennusrivit. Historiallinen ympäristö on kaupunkikuvallisesti eheä, ja sen rakennuskanta ja viheralueet muodostavat yhtenäisen maisemarakenteen. Rakennusten mittakaava on pieni, ja ne rajautuvat suoraan katutilaan, mikä luo selkeäpiirteisen ja hahmotettavan kaupunkiympäristön.

Alueen maisemallinen arvo liittyy sen osana toimivaan kulttuuriympäristöön, jossa rakennettu ympäristö, puistomaiset viheralueet ja rautatieasema muodostavat eheän kokonaisuuden.

Kuva 4 Valokuva kortteliin 81 on otettu Rautatieläispuiston suunnasta.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole erityistä luonnontilaista ympäristöä. Viherympäristö on hoidettua, pääosin nurmipintaista puistoaluetta. Lähistöllä on tehty Iisalmen asema-alueen luontoarvio (2019), jossa ei löydetty merkittäviä luontoarvoja. Alueella ei myöskään ole havaintoja erityisistä luontoarvoista, kuten liito-oravista.

Pienilmasto

Kaavamuutosalue on aurinkoinen. Lännessä oleva rakennuskanta vähentää alueen tuulisuutta. Alueen viherympäristö tasaa kesäisin alueen lämpötiloja, varjostaa auringolta sekä suojaa kuumuudelta.

Maa- ja kallioperä

Alueen kallioperä koostuu erittäin vanhasta, noin 3100–2700 miljoonaa vuotta vanhasta migmatiitista eli seoskivestä.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelle ei sijoitu vesistöä tai uomia. Hulevedet lasketaan Paloisjärveen.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Rautatieaseman ympäristö on rakentunut rautatien saapumisen myötä Iisalmeen 1900-luvun alussa. Alue sijoittuu rautatieaseman läheisyyteen, noin 500 metrin päähän keskustatoiminnoista. Alue tukeutuu keskustan palveluihin ja on hyvin saavutettavissa jalankulun ja kevyen liikenteen verkoston kautta. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen ja sen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Kaupunkikuva

Pohjoisen puistoraitin tontti näkyy rautatieaseman suunnasta erityisesti etelä- ja itäjulkisivujen osalta. Kaupunkikuvaa määrittävät katutilaa rajaavat keltaiset rakennusrivit sekä aseman läheisyydessä sijaitsevat vehreät puistot. Alueen lähiympäristössä on pääosin 1–2 kerroksista asuinrakentamista ja rakennusten mittakaava kasvaa vähitellen keskustan suuntaan siirryttäessä. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös rautatieaseman edustan kivetetty aukio. Aukion kivetys on kulttuurihistoriallisesti arvokasta Paloisvuoren kiveä. Arvokas kulttuuriympäristö tulee huomioida suojelukysymyksissä, kaupunkikuvan suunnittelussa ja rakennusten sopeuttamisessa ympäristöön.

Väestön rakenne

Iisalmen väkiluku vuonna 2024 oli 20 463 henkilöä. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä oli 13,6 % 15–64-vuotiaiden osuus väestöstä oli 56,5 % ja yli 64-vuotiaiden osuus oli 29,9 %. Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta oli -0,8 %.

Rakennukset

Vuonna 1901 rakennettu, asemakaavassa suojeltu hirsirunkoinen asuinkasarmi (Pohjoinen puistoraitti 1), on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Viimeisimpänä rakennuksessa on toiminut Pysäkki ry, mutta rakennus ei ole ollut enää soveltuva heidän toimintaansa, ja vaatii kunnostusta. Rakennus on asemakaavassa (2002) suojeltu merkinnällä sr-7, jolloin rakennusta ei voida purkaa.

Kuva 5 Valokuva vuoden 1901 asuinkasarmin katujulkisivusta on otettu kesällä 2024.

Vuonna 1945 rakennettu rankarakenteinen asuinkasarmi (Savonkatu 39) on huonossa kunnossa, eikä sitä voida nykyisellään käyttää asuinkäytössä ilman mittavia remontteja. Kuntoselvityksessä rakennus on todettu purkukuntoiseksi. Iisalmelaiset taiteilijat ja Iisalmen kuvataidekoulu ovat käyttäneet sitä työtilanaan viime vuosina.

Kuva 6 Vuoden 1945 asuinkasarmi on kuvan oikealla puolella ja saunarakennus puuvarastoineen vasemmalla.

Vuonna 2004 rakennetun saunarakennuksen suunnitteli arkkitehti Raimo Saarenvirta. Rakennus sijaitsee tontin kehittämisen kannalta haasteellisella paikalla, mutta se on toimiva ja arkkitehtuuriltaan hieno. Pienten talousrakennuksien muodostama pihapiiri on myös kaupunkikuvan kannalta merkittävä.

Kuva 7 Valokuvassa on saunan julkisivut tontin pohjoisosasta päin katsottuna.

Suunnittelualueesta katsottuna kaakossa sijaitsee vanha asemarakennus. Vastapäätä suunnittelualuetta on idässä tavaramakasiini. Muita merkittäviä rakennuksia ovat Paloisvirran läheisyyteen sijoittuvat asuin- ja talousrakennukset, jotka on rakennettu vuosina 1900–1901. Malminkadun varrella sijaitsee kaksi vuonna 1926 valmistunutta asuinkasarmia. Moni alueen rakennuksista on suojeltu.

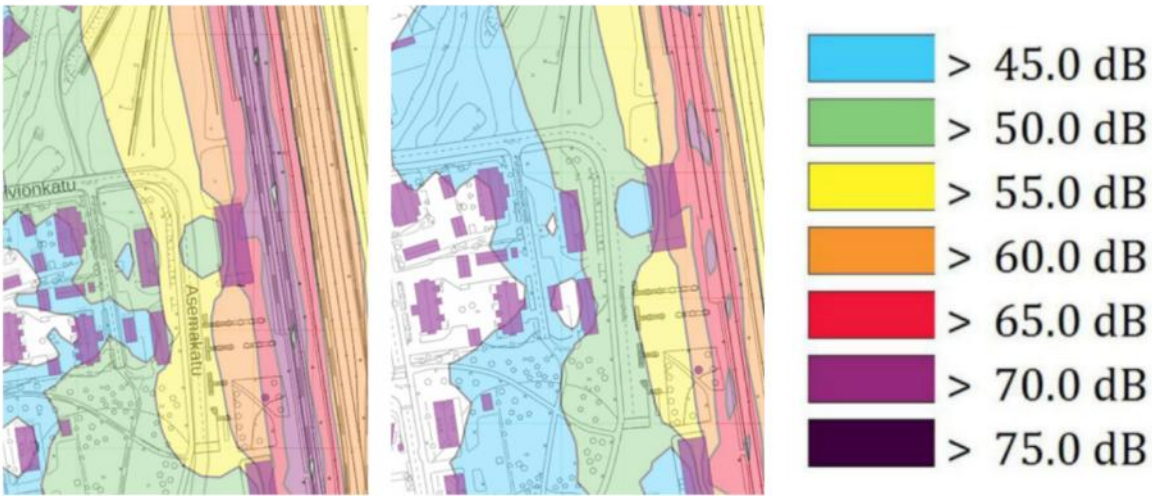
2.1.4.1. Ympäristöhäiriöt ja liikenne

Alueelle johtaa Savonkatu, joka toimii myös rautatieaseman pääväylänä. Pääosalla alueen kaduista on kevyen liikenteen väylä toisella puolella katua, mutta Savonkadulla on kohta, jossa kevyen liikenteen väylä on molemminpuolinen. Kaavamuutosalueen länsipuolella tontille johtava Pohjoinen puistoraitti on jalankululle ja polkupyöräilylle ohjattu pihatie, jossa on tontille ajo sallittu. Aluetta etelässä rajaavasta Rautatieläispuistosta johtaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitettu kulkuväylä kaavamuutosalueelle. Lähin paikallisliikenteen pysäkki on linja-autoasemalla, joka sijaitsee noin 700 m päässä kaavamuutosalueesta. Rautatiellä kulkee junaliikennettä, joka vaikuttaa suunnittelualueen melutasoihin.

Pysäköintipaikkoja kaavamuutosalueen tonteilla ei ole. Lähimmät pysäköintipaikat sijaitsevat rautatieasemalla ja tavaramakasiinin edustalla.

2.1.4.2. Melu

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatiemelualueella. Iisalmen kaupunki on laatinut vuonna 2018 meluselvityksen, jossa arvioidaan rautatien melumääriä.



Kuva 8 Alueen meluarvot ennustetilanteessa vuodelle 2035. Vasemmalla yöaikaiset arvot (22–07) ja oikealla päiväaikaset (07–22).

Suurin osa suunnittelualueesta on >50 tai >55 dB alueella. Yöaikaan suurin osa alueesta on >50 tai > 45 dB alueella. Asumiseen käytettävien alueiden, sekä virkistysalueiden ohjearvot ovat 55 dB päiväaikaan ulkona ja 45–50 dB yöaikaan ulkona. Suuri osa alueesta siis ylittää suositusajat.

Iisalmen kaupunki tilasi Pohjoisen puistoraitin alueelle tärinäselvityksen rautatieliikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden ja niiden vaikutusten arvioimiseksi. **Tärinä- ja runkomeluselvityksessä** (Sitowise 2026) selvisi, että maaperästä mitatut tärinätasot sopivat hyvin asuinrakennuksille. Tontin rakennusten runkomelutaso on luokkaa 18–20 dB, joka alittaa asuintilojen ohjearvon vaatimuksen 35 dB. Pohjoinen puistoraitti 1:ssä tärinä kolminkertaistuu sokkelista lattiaan siirryttäessä. Liikennetärinä on sen osalta huomioitava erityisesti, jos rakennus otetaan asuinkäyttöön. Perusparannuksen yhteydessä suositellaan lattioiden jäykistämistä ja valitsemalla sellainen uusi lattiamateriaali, jonka ominaistaajuudet eivät sijoitu samalle taajuusalueelle kuin nyt mitattujen ohitusten aiheuttamat värähtelytasot.

2.1.4.3. Virkistys

Kuva 9 Rautatieläispuistoon on laadittu puistosuunnitelma vuonna 2009.

Suunnittelualueella sijaitseva Rautatieläispuisto on tarkasti hoidettu ja siellä esiintyy lehti- ja havupuita. Rautatieläispuistoon on myös sijoitettu Anu Matilaisen patsas *Lentoon lähtö*. Hieman etelämpänä rautatieaseman vieressä sijaitsee myös kulttuurihistoriallisesti arvokas Asemapuisto. Lähin uimapaikka on Veturintallinkadun rannassa, joka sijaitsee noin 600 m päässä.

2.1.4.4. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee rautatieaseman vieressä, noin 500 m päässä keskusta-alueesta. Rautatieaseman lisäksi lähialueella sijaitsee autokorjaamo, autopesula, hostelli, pizza-automaatti, pyöräkorjaamo ja päiväkoti, mutta suurin osa rakennuksista on asuinkäytössä.

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja. Asuinkasarmit on rakennettu asumiskäyttöön, mutta ne ovat tällä hetkellä tyhjillään.

2.1.4.5. Rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2040 sekä Iisalmen strategisessa yleiskaavassa Pohjoisen puistoraitin alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi ja asema-aukio sekä Rautatieläispuisto valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Iisalmen strategisessa yleiskaavassa molemmat asuinkasarmit on merkitty suojeltaviksi. Voimassa olevassa asemakaavassa Pohjoinen puistoraitti 1 on määrätty suojeltavaksi rakennukseksi ja Rautatieläispuisto suojeltavaksi puistoalueeksi.

2.1.4.6. Muinaismuistot

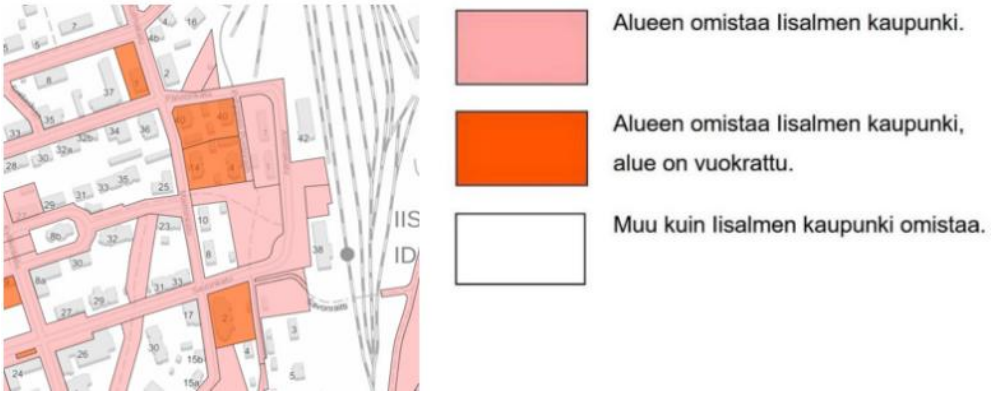
Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

2.1.4.7. Asuminen ja ikärakenne

Kaavamuutosalueella ei ole asumista tällä hetkellä.

2.1.5 Maanomistus

Iisalmen kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kiinteistöt rakennuksineen.



Kuva 10 Kartassa näkyy punaisen sävyillä Iisalmen kaupungin maanomistus.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Kaavahanketta koskevia tavoitteita ovat mm.:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

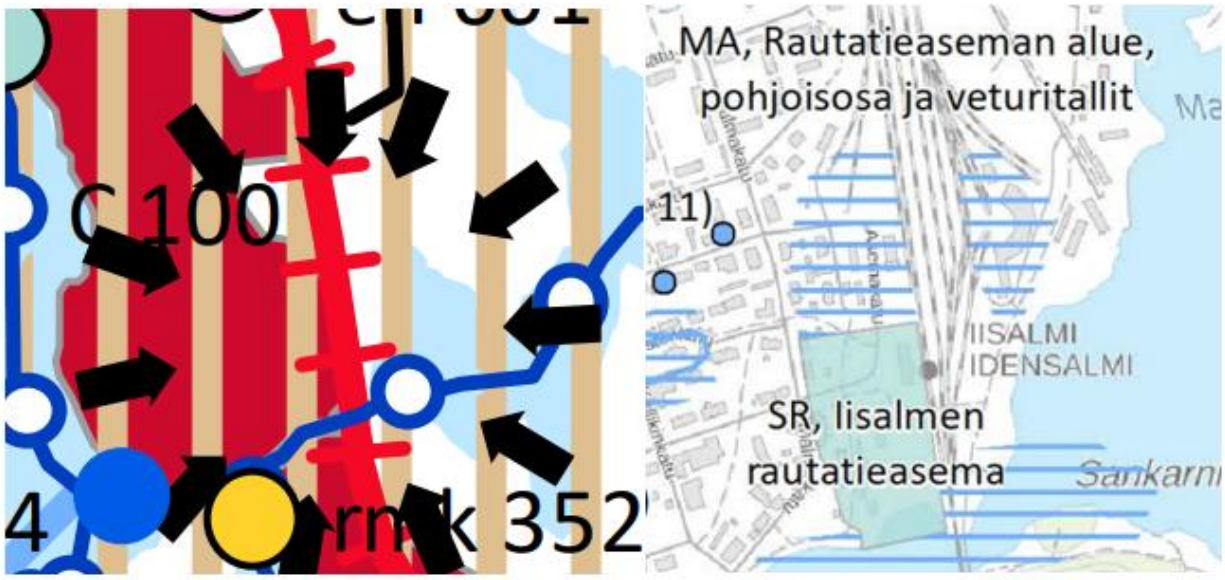
2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 on laadittu kolmessa vaiheessa. Maakuntakaavan 1. vaihe (2019) päivityksin sekä 2. vaihe (2025) ja 3. vaihe (2026) ovat voimassa.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue ympäristöineen on osoitettu maakunnallisesti (MA) ja osittain valtakunnallisesti (SR) arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueen

suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueen erityispiirteitä tulee vaalia. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa maakuntakaava ohjaa kiinnittämään huomiota kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta vanhentuneiden asemakaavojen päivittämiseen. Rakennusten säilyttävään korjaamiseen tulee pyrkiä myös päästövaikutusten vuoksi.

Kaavamuutosalue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (punainen väri), jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarvetta (mustat nuolet). Suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle, sekä kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (beige pystyraidoitus).



Kuva 11 Vasemmalla on ote Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 yhdistelmäkaavasta. Oikealla osa-aluekartassa näkyy turkoosilla valtakunnallisesti (SR) ja sinisellä vaakaraidoituksella maakunnallisesti (MA) arvokkaan kulttuuriympäristön rajaus.

2.2.3 Yleiskaava

Iisalmen strateginen yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024 § 4 ja kaupunginvaltuuston päätös sai valitusten kumoutumisen jälkeen lainvoiman 4.3.2026. Kaavamuutosalueen korttelialue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (liila). Suojeltavaksi on merkitty Pohjoinen puistoraitti 1 ja Savonkatu 39 (turkoosit neliöt).

Kaavamuutosalue on merkitty osittain maakunnallisesti (vaakaraidoitus) ja osittain valtakunnallisesti (ruudukko) arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen itäpuoli on merkitty liikenteellisesti kehitettäväksi alueeksi (sininen pistekatkoviiva). Alueen

asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen historiallinen kerroksellisuus nykyisessä korttelirakenteessa ja katuverkossa (musta katkoviiva). Yleiskaavaan on myös merkitty tärkeitä kevyen liikenteen kulkureittejä (musta pisteviiva).

Kuva 12 Ote Iisalmen strategisesta yleiskaavasta, keskusta-alue.

2.2.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa **asemakaava AK 306** (v. 2002). Siinä kaavamuutosalueen tontti on merkitty YL/A-merkinnällä, mikä tarkoittaa julkisten lähipalvelurakennusten tai asuinrakennusten korttelialuetta. Asemakaavalla on suojeltu vuonna 1901 rakennettu asuinkasarmi, Pohjoinen puistoraitti 1 (sr-7). Korttelialueen pohjois- ja itäpuolta rajaava vetoketjumainen viiva tarkoittaa katualueen osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Merkinnällä ”at” on osoitettu autonsäilytys- tai talousrakennusten rakennusalat. Sisämelutason vaatimukseksi on asetettu 35 dBa jälleenrakennuskauden asuinkasarmille (Savonkatu 39). Lännessä tontille johtavalla Pohjoisella puistoraitilla on merkintä pp/t, mikä tarkoittaa jalankululle ja polkupyöräilylle ohjattua pihatietä, jossa on tontille ajo sallittu.

Rautatieläispuistosta johtaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitettu ohjeellinen kulkuväylä (pp). Rautatieläispuiston ympäristö on merkitty säilytettäväksi puistoksi VP/s-1 merkinnällä. Alueella sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja istutettu puisto ovat osa merkittävää

ympäristökokonaisuutta. Aluetta on hoidettava siten, että sen historiallinen arvo säilyy. Alue kuuluu Rautatieasema-alueiden suojelusopimukseen. Alueelle tehtävissä rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä on kuultava Museovirastoa.

Kuva 13 Kaavamuutosalueeseen kuuluu kortteli 81, osa Päiviönkatua, Asemakatu, Rautatieläispuisto ja osa Savonkatua.

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

Iisalmen kaupungin toimitilat on tehnyt vuonna 2024 suojeltujen ja arvotettujen rakennusten ohjelman, joka on päivitetty 3.6.2025. Pohjoinen puistoraitti 1 on arvioitu siinä kunnoltaan heikoksi. Peruskorjaus rakennukseen on tehty 1975, ja sen jälkeen on tehty lähinnä pientä pintaremonttia. Putkiremontille on pakottava tarve ja Pysäkki ry irtisanoi vuokrasopimuksen huonon sisäilman vuoksi. Rakennus on suunniteltu laitettavan myyntiin.

2.2.8 Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

2.2.9 Pohjakartta

Iisalmen kaupungin teknisen toimialan kaupunkimittausyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 2026.

2.2.10 Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Iisalmen kaupungin ympäristömeluselvitys. WSP Finland Oy. 9.1.2018.
- Iisalmen asema-alueen luontoarvio. Ramboll. 30.9.2019. Arviossa ei löydetty merkittäviä luontoarvoja.
- Pysäkki Talo-B: Rakennustapaselostus ja kuntoarvio. Jaakko Pylkäs. 29.4.2024.
- Kuntotutkimus Pysäkki B-talo. RTA Suomi Oy. 9.6.2026.
- Tärinä- ja runkomeluselvitys. Sitowise Oy. 2026.
- Rakennuskantaa on inventoitu osana kaavamuutostyötä. Saatavilla on seuraavat inventointikortit:
    - 292 Rautatieaseman alue
    - 292–9 Asuinkasarmi, Pohjoinen puistoraitti 1
    - 292–10 Jälleenrakennuskauden talo, Savonkatu 39.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosta on haettu 1940-luvulla rakennetun asuinkasarmin purkamisen ja uudisrakentamisen mahdollistamiseksi. Asemakaavalla tutkitaan myös tarvetta jakaa tontti kahteen osaan, mikä muuttaa myös tontille ajon järjestelyjä.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat seuraavat tahot:

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- Väylävirasto

Lautakunnat, neuvostot:

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

Asukkaat ja maanomistajat

- kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat ja tonttivarauksen tehneet
- Muut tarpeen mukaan

Naapurit

- naapuritonttien kiinteistönomistajat, asukkaat ja yritykset tarpeen mukaan

Järjestöt ja yhdistykset:

- Yrittäjäjärjestöt (Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset)
- Iisalmen seudun kuvataideseura ry

Sähkö-, vesi-, puhelinyhtiöt:

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

Muut yhtiöt:

- VR-Yhtymä 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ollessa järjestettiin yleisötilaisuus 2.9.2025. Tilaisuudessa asuinkasarmin 1901 toivottiin säilyvän asuinkäytössä; toisaalta paikka voisi olla sopiva myös työtilojen vuokraukseen. Vuoden 1945 asuinkasarmista oli ristiriitaisia näkemyksiä. Toisaalta rakennus haluttiin purkaa ja toisaalta vanhassa rakennuksessa nähtiin myös arvoa. Tarve meluntorjunnalle tunnistettiin. Saunan osalta osallistujat totesivat pihasaunojen olevan nyt suosiossa. Tilaisuudessa tuotiin esiin myös ehdotuksia Rautatieläispuiston laajentamista ja toiminnallisuuden parantamisesta.

Luonnostilaisuus järjestettiin 13.1.2026. Kaavalta toivottiin väljyyttä sekä joustavuutta, tilaa pysäköinnille, puiston säilymistä ja ikääntyneiden sekä esteettömyyden huomioimista.

Asemakaava-aineisto on yleisön nähtävillä OAS-, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina Iisalmen kaupungintalolla, Pohjolankatu 14 (2. krs) sekä kaupungin Internet-sivuilla www.iisalmi.fi.

3.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu 18.3.2026. Neuvotteluun osallistui Iisalmen kaupungin kaavoituksen, Lupa- ja valvontaviraston, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon sekä Pohjois-Savon liiton edustajat. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi Savonkatu 39

kuntoarvio, kaavaluonnoksiin saadut lausunnot, kaavoituksen esitys kaavasta ja Savonkatu 39 suojelukysymyksestä sekä viranomaisten puheenvuorot. Viranomaiset näkivät, että purkamisen mahdollistava kaava tarvitsisi lisäselvityksenä uuden kattavamman kuntoarvion sekä lisää tutkimista Pikatalotyyppi C8:sta, jota Savonkatu 39 edustaa. Myös rautatien aiheuttamaa melua nähtiin aiheelliseksi tutkia tarkemmin.

3.3 Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kaavamuutos kiinteistölle 140-1-81-1 käynnistetiin Iisalmen kaupungin toimitilojen jättämän kaavamuutoshakemuksen vuoksi.

Asemakaavan muutoksesta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin Iisalmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 22.8.2025 ja Iisalmen Sanomissa 23.8.2025.

2.9.2025	Ensimmäinen yleisötilaisuus: osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja osallisten kuuleminen.
25.8.-19.9.2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla.
29.12.-23.01.2026	Kaavaluonnokset olivat nähtävillä ja lausunnoilla.
13.1.2026	Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.
	Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla.
	Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

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

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

3.4.1.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa, joten tavoitteet perustuvat kaupungin kehittämistavoitteisiin ja maankäytön strategisiin linjauksiin. Strategisen yleiskaavan mukaisesti suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja tutkitaan. Kaavamuutoksella tutkitaan tontin tuleva käyttötarkoitus sekä alueen kaupunkikuvalliset arvot.

3.4.1.2. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavaluonnos on valmisteltu ottaen huomioon ylempiasteisten kaavojen (maakunta- ja yleiskaava) ohjausvaikutus, alueen lähiympäristön valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja voimassa oleva lainsäädäntö. Kaavamuutosalue kuuluu Iisalmen rautatieasema-alueeseen, ja on osittain valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Tähän sisältyy periaatetasolla laajentumisvara, jonka toimintaedellytyksiä kaavamuutoksessa selvitetään. Kehittämisperiaatteissa painotetaan nykyiseen rakenteeseen tukeutuvaa tehostamista ja alueiden omaleimaisuuden vahvistamista. Lisäksi alueelle on merkitty yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve. Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2040 keskustatoimintojen alueille neuvotaan yhdistämään asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein.

Iisalmen strategisen yleiskaavan toteutumisen tavoitevuosi on 2040. Kaavan lähtökohdissa mainitaan, että Iisalmen alueelle ei tavoitella väestönkasvua. Erityisesti palveluiden työpaikka-alueiden arvioidaan sijoittuvan keskustaan. Yleiskaavan mukaan valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet tulee suojella ja alueita koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museoviranomaiselle lausuntoa varten. Iisalmen strategisessa yleiskaavassa molemmat asuinkasarmit on osoitettu suojeltavina rakennuksina. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002, jossa on suojeltu vain Pohjoinen puistoraitti 1, eli tontin pohjoisrakennus.

3.4.1.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Korttelin rakennuksilla ei ole tällä hetkellä merkittävää käyttöä, ja sen nykytila ei tue rautatieaseman alueen elävyyttä tai kaupunkirakenteen kehittämistä. Tavoitteena on osoittaa kortteli sellaiseen käyttötarkoitukseen, joka vahvistaa asemaseutua toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti, sekä parantaa alueen houkuttelevuutta ja turvallisuutta. Kortteli sijaitsee keskeisellä paikalla Iisalmen keskustan ja rautatieaseman rajapinnassa, joten sen kehittäminen tarjoaa mahdollisuuden tukea kestävää liikkumista ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Alueen kehittämisessä pyritään säilyttämään ja hyödyntämään olemassa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja, erityisesti tontin pohjoisosassa sijaitsevan suojellun rakennuksen osalta. Uuden rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja vahvistaa alueen omaleimaisuutta ja identiteettiä.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

3.4.2.1. Osallisten tavoitteet

Toimitilat hakee asemakaavamuutosta 1945 rakennetun rankarakenteisen asuinkasarmin (Savonkatu 39) purkamisen mahdollistamiseksi ja tontin käytön kehittämiseksi. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueen tarkoituksenmukainen kehittäminen, joka tukee rautatieaseman ympäristön elävöittämistä, eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää keskeisen sijainnin potentiaalia.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Lupa- ja valvontaviraston ja lähialueen asukkaiden tavoitteet kohdistuvat erityisesti alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen ja lähiympäristön kaupunkikuvan säilyttämiseen. Suojellun asuinkasarmin 1901 (Pohjoinen puistoraitti 1) aseman säilyttämistä on enimmäkseen kannatettu. Asuinkasarmin 1945 huonon kunnon ja kaupunkikuvan vuoksi myös purkua on kannatettu.

3.4.2.2. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Iisalmen rautatieaseman läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään alueen yhtenäinen ilme. Tavoitteena on mahdollistaa maankäyttö, joka täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä tukeutuu alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja rakennusperintöön. Melusuojaus huomioidaan erityisesti rautatieliikenteen läheisyyden vuoksi, ja sillä turvataan asukkaiden viihtyisä ja rauhallinen elinympäristö.

3.4.2.3. Muut tavoitteet

Kaavaprosessin aikana tavoitteena on ollut varmistaa riittävä vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa ja edistää kaavan avoimuutta ja ymmärrettävyyttä.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kolme vaihtoehtoa, jotka eroavat asuinkasarmien tontin käsittelyn osalta.

3.5.1 Kaavaluonnosvaihtoehto 0: VE0 Kulttuurihistoriallinen Pohjoinen puistoraitti

Vaihtoehto 0 säilyttää kaava-alueen luonteen ja ympäristön eniten nykyisen kaltaisena. Sekä vuoden 1901 asuinkasarmi että vuoden 1945 asuinkasarmi osoitetaan suojeltavina rakennuksina Iisalmen strategisen yleiskaavan (2024) mukaisesti. Vuoden 1945 asuinkasarmi (Savonkatu 39) saa tällöin myös sr-2 merkinnän. Tontin käyttötarkoitus muutetaan AL/YL, sillä se mahdollistaa joustavasti niin asumisen, liiketoiminnan kuin julkiset toiminnot. Asuinkasarmit on mahdollista erottaa omiksi tonteiksi. Ajoyhteys molemmille tonteille järjestetään Pohjoiselta puistoraitilta. Molemmille tonteille osoitetaan autopaikkoja suojeltavien rakennusten (sr) ohjeistuksen mukaan 1 ap / 150 k-m2. Tämä tarkoittaa 4 autopaikkaa. Vaihtoehdon vahvuuksia on kulttuuriympäristön kokonaisvaltainen arvostaminen; nykyisellään tontilla on historiallisia kerrostumia eri aikakausilta. Vaikka vuoden 1945 asuinkasarmi ei ole rakennushistoriallisesti merkittävä, se kertoo kuitenkin omasta aikakaudestaan ja on harmoninen osa tontin kokonaisuutta. Heikkoutena voidaan nähdä rakennuksien vähäinen käyttö tällä hetkellä. Jo nykyinen asemakaava mahdollistaa erilaiset toiminnot tontilla, mutta rakennuksien heikentynyt kunto estää hyödyntämästä alueen koko potentiaalia.

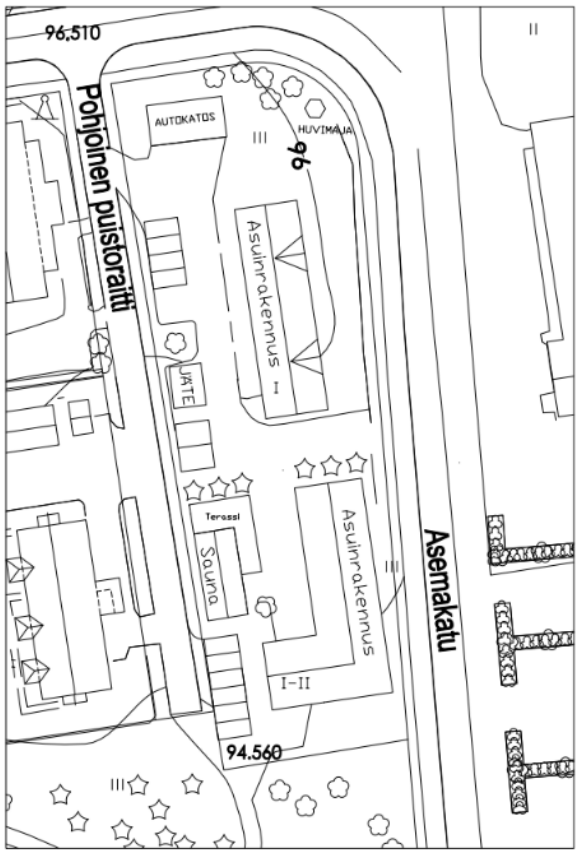
RAKENNUSALA

Kokonaisuudessaan tontin pinta-ala on 3200 m2 ja tällä hetkellä rakennusoikeus on 840 k-m2, mistä on käytetty 228 k-m2 + 302 k-m2 + 76 k-m2 = 606 k-m2. Jäljellä oleva rakennusoikeus riittää talousrakennuksille, joten rakennusoikeuteen ei tule muutosta.

3.5.2 Kaavaluonnosvaihtoehto 1: VE1 Asumista aseman kupeessa

Vaihtoehdossa 1 kortteli 81 on osoitettu asuin, liike- ja toimistokäyttöön (AL). Vuoden 1945 asuinkasarmin paikalle mahdollistetaan uudisrakentamista. Uudisrakennukselle on osoitettu 600 k-m2 yhteen tai kahteen kerrokseen (I-II). Asuinkasarmissa 1945 kerrosalaneliöitä on 228 k-m2, joten neliöitä kasvattamalla pyritään vastaamaan paremmin nykyajan asumisen mitoitustarpeisiin alueen mittakaavaa häiritsemättä. Myös erityisryhmien asumista voidaan tutkia, kuten palveluasumista, jolloin yksikerroksinen asuinrakennus voi olla toimivampi. Uusi

asuinrakennus tiivistää kaavarakennetta. Yleismääräysten mukaan uudisrakennus tulee sovittaa yhteen 1901 asuinkasarmin (Pohjoinen puistoraitti 1) kanssa korkeuden, materiaalien, värityksen, kattomuodon ja julkisivun jäsentelyjen osalta.



Kuva 14 Toteutuessaan kaava voisi esimerkiksi näyttää tältä. L-kirjaimen mallisella rakennuksella pyritään tuomaan puiston viereiselle tontille suojaisuutta asumista varten.

Kuva 15 Säilytettävä asuinkasarmi sijaitsee havainnekuvan etualalla ja saunarakennus oikealla puolella.

Uusi rakennus erottuu hyvin aseman suunnasta tultaessa ja sen kanssa noudatetaan Iisalmen rautatieaseman alueen rakentamisohjetta. Väritykseltään uuden rakennuksen tulee sointua yhteen alueen rakennusten kanssa. Uudelle rakennukselle osoitetaan myös autopaikkoja asemakaavan mukaisesti 1 ap / 100 k-m2 Pohjoisen puistoraitin viereen. Tämä tarkoittaa 6 autopaikkaa uudelle rakennukselle sekä 4 autopaikkaa säilytettävälle kasarmille. Näiden lisäksi alueelle on esitetty kaksi esteetöntä autopaikkaa.

Tontilla oleva vuoden 1901 asuinkasarmi suojellaan sekä saunarakennuksen säilyminen mahdollistetaan tässä vaihtoehdossa. Yksikerroksinen asuinkasarmi 1901 sijaitsee tontin pohjoisosassa ja on pinta-alaltaan 302 k-m2. Uusi rakennus ja 1901 asuinkasarmi on mahdollista erottaa omiksi tonteiksi. Ajoyhteys molemmille tonteille järjestetään Pohjoiselta puistoraitilta. Sauna on pinta-alaltaan 76 k-m2. Sauna voi toimia esimerkiksi uuden rakennuksen ja suojeltavan kasarmin yhteistilana. Asuminen tontilla on ollut yhteisöllistä aikaisemminkin; asuinkasarmin 1945 ullakot olivat yhteydessä toisiinsa ja asuntojen lasten kerrotaan leikkineen siellä asuntoa vaihdellen. Yhteisöllisyyden perinne haluttiin säilyttää.

Ehdotuksen haasteita on korttelin tiivistyminen, sillä se väistämättä muuttaa alueen luonnetta. Lisäksi kaava ei vahvista tontin julkista käyttöä, vaikka sijainti asemaympäristössä mahdollistaisi julkisempia toimintoja. Ehdotuksen vahvuuksia on se, että tontit pysyvät pääosin asuinkäytössä, missä se on ollut myös suurimman osan historiastaan. Iisalmen

strategisen yleiskaavan tavoitteena on mm. turvata asuminen palveluiden ääressä kaupunkikeskustassa, mihin kaavamuutosvaihtoehto vastaa hyvin. Toisaalta haasteena voidaan nähdä kulttuuriympäristön kunnioittaminen. Tähän pyritään vastaamaan uudisrakentamista koskevilla yleismääräyksillä.

RAKENNUSALA

Kokonaisuudessaan tontin pinta-ala on 3200m2 ja tällä hetkellä rakennusoikeus on 840 k-m2, mistä on käytetty 606 k-m2. Kaavaluonnoksessa tontin uudeksi rakennusoikeudeksi on esitetty 1180 k-m2. Jos tontti jaetaan kahtia, pohjoiselle tontille jää 485 k-m2 ja eteläiselle 695 k-m2.

3.5.3 Kaavaluonnosvaihtoehto (VE2) Julkista toimintaa aseman läheisyyteen

Vaihtoehdossa 2 kortteli 81 on osoitettu asuin-, liike, toimisto- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (AL/YL). Vuoden 1945 asuinkasarmin paikalle mahdollistetaan uudisrakentamista. Uudisrakennukselle on osoitettu 100 k-m2 yksikerroksiselle osalle ja 350 k-m2 kaksikerroksiselle osalle. Uusi rakennus tiivistää kaavarakennetta. Yleismääräysten mukaan uudisrakennus tulee sovittaa yhteen 1901 asuinkasarmin (Pohjoinen puistoraitti 1) sekä rautatieaseman alueen kanssa. Uusi rakennus erottuu hyvin aseman suunnasta tultaessa, ja se on esitetty sijaitsemaan lähempänä Asema-aukiota kuin purettava kasarmi.

Tontilla oleva vuoden 1901 asuinkasarmi suojellaan ja saunarakennuksen säilyminen mahdollistetaan tässä vaihtoehdossa. Uusi rakennus ja 1901 asuinkasarmi on mahdollista erottaa omiksi tonteiksi. Jätehuolto suunnitellaan tonttien väliselle rajalle. Ajoyhteys molemmille tonteille järjestetään Pohjoiselta puistoraitilta. Sauna voi toimia esimerkiksi uuden rakennuksen ja suojeltavan kasarmin yhteistilana.

Kaavaehdotuksen haasteita ovat tontin tiivistyminen sekä paikan houkuttelevuus julkisille toiminnoille. Ehdotuksen vahvuuksia on se, että tontin julkisella käytöllä voidaan mahdollisesti lisätä rautatieaseman alueen elävyyttä. Iisalmen strategisen yleiskaavan tavoitteena on mm. turvata asuminen palveluiden ääressä kaupunkikeskustassa, mihin kaavamuutosvaihtoehto vastaa hyvin. Toisaalta haasteena voidaan nähdä kulttuuriympäristön kunnioittaminen. Tähän pyritään vastaamaan uudisrakentamista koskevilla yleismääräyksillä.

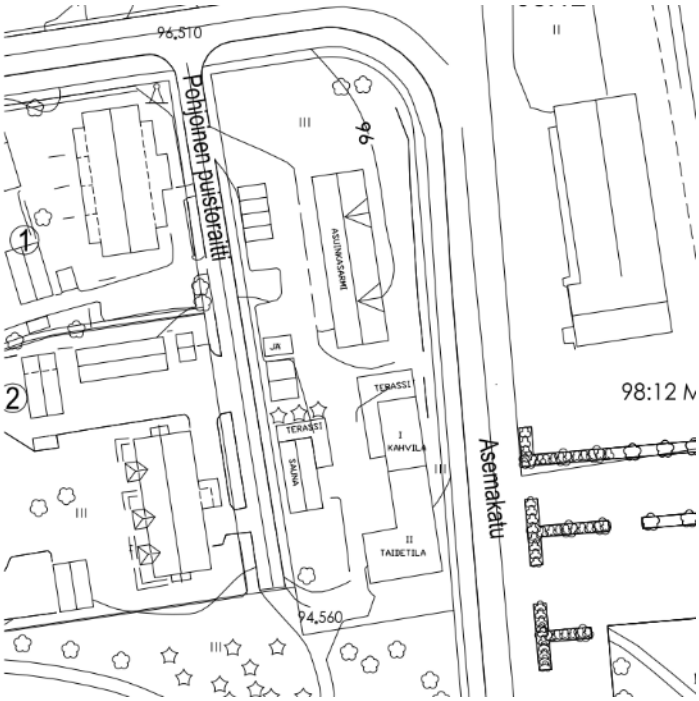
Kuva 16 Havainnekuva esittää tontin uusia toimintoja. Julkinen rakennus on esitetty peilatun L-kirjaimen muotoisena.

RAKENNUSALA

Kokonaisuudessaan tontin pinta-ala on 3200m2 ja tällä hetkellä rakennusoikeus on 840 k-m2, mistä on käytetty 606 k-m2. Kaavaluonnoksessa tontin uudeksi rakennusoikeudeksi on esitetty 970 k-m2. Jos tontti jaetaan kahtia, pohjoiselle tontille jää 425 k-m2 ja eteläiselle 545 k-m2.

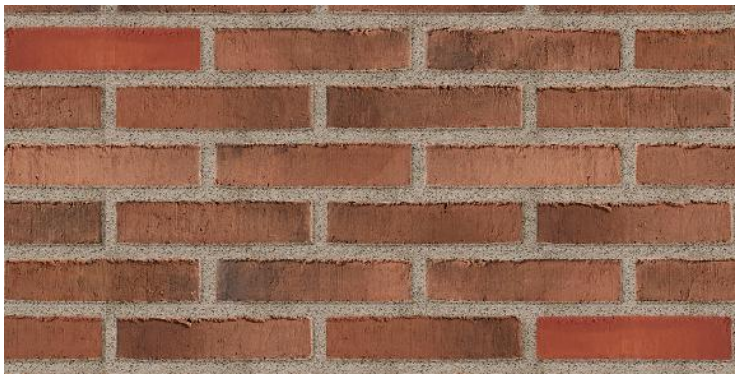
Konsepti: Kaupunkilaisten kulttuuritontti

Luonnosvaiheessa VE2 varten kehitettiin myös konsepti, jossa mm. kuvataan, millaisia toimintoja tontille voidaan osoittaa. Ideassa Pohjoisesta puistoraitista muodostuu yhteisöllinen ja luova kohtaamispaikka kaupunkilaisille, jossa maksuton oleskelu on mahdollista. Tontilla toimii taidetila, kahvila, julkinen sauna ja liiketila. Kaupunkilaisten uusi oleskelutila tuo Iisalmeen kulttuuria ja vetovoimaisuutta keskusta-alueen läheisyyteen.



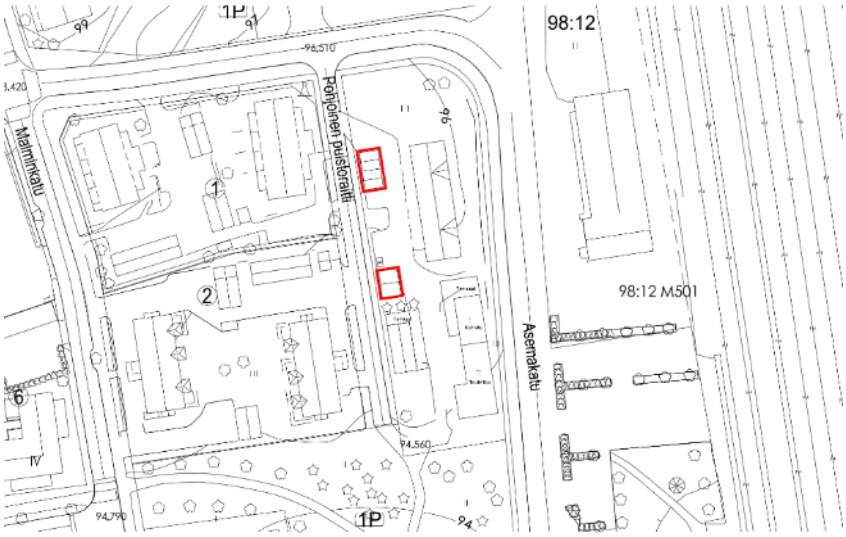
Kuva 17 Ehdotuksen pohjalta on laadittu asemapiirustus, jossa näkyy tontin muutos.

Konseptisuunnitelmassa purettavan asuinkasarmin tilalle tulee yksikerroksinen kahvila terasseineen, minkä ulkomuoto mukailee sen paikalla ollutta rakennusta. Uutta rakentamista tuodaan kuitenkin esille pulpettikatolla. Kahvilaan liitetään kaksikerroksinen taidetila, jonka tiilijulkisivu ja ikkunat kunnioittavat rautatieasema-alueelle kuuluvaa veturihallia ja tavaramakasiinia. Ensimmäisessä kerroksessa pidetään näyttelyitä ja toinen kerros on tarkoitettu työ- ja ateljeetilaksi. Tilan ulkopuolella on valaistua ja terassitonta oleskelutilaa, jossa tilaa on varattu myös istumapaikoille. Kahvilan kerrosalaksi on kuvissa esitetty 90 k-m2 ja taidetilan 280 k-m2.


Kuva 18 Visualisointi julkisivumateriaalista, Wienerberger Kobber EW0466, ½ juoksulimitys, saumaväri F100-600

Vuonna 1901 rakennettu asuinkasarmi peruskorjataan ja otetaan käyttöön liiketilana. Rakennuksen julkisivut on suojeltu, mutta sisätiloja voidaan muokata sen liiketoiminnan mahdollistavaksi. Tontin saunarakennusta voidaan käyttää julkisena saunana. Rakennuksesta tehdään kuntoselvitys ja selvitetään, tarvitseeko sauna kunnostusta. Lisäksi rakennetaan

saunan yhteyteen vilvoitteluterassi ja asennetaan palju. Suojataan terassin näkyvyyttä istutuksilla. Saunan voi vuokrata myös yksityistilaisuuksiin.



Kuva 19 Neljä autopaikkaa on sijoitettu vuonna 1901 rakennetun asuinkasarmin länsipuolelle ja kaksi esteetöntä autopaikkaa saunarakennuksen pohjoispuolelle.

3.5.4 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ehdotusvaiheessa päädyttiin vaihtoehtoon **VE1** pienin muokkauksin. Käyttötarkoitus laajennettiin AL/YL. Vanhempi asuinkasarmi ja asema-aukion kivetys suojellaan. Maakunnallisesti arvokkaan alueen yhtenäisyyttä haluttiin myös vahvistaa, minkä vuoksi uuden rakennuksen massa on suora L-mallin sijaan. Ympäristöhäiriöihin varauduttiin melua ja tärinää koskevalla uudella yleismääräyksellä ja desibelirajoilla.

Talousrakennukset

Talousrakennusten aloja ja kokoa tutkittiin ehdotusvaiheeseen tarkasti. Tontti on mahdollista jakaa molemmille päärakennuksille, ja molemmille päärakennuksille osoitettiin mahdollinen isompi talousrakennus (85–95 k-m2) sekä pienempi talousrakennus (40 k-m2). Suojellulle pohjoiselle puistoraitille osoitettiin lisäksi 60 k m2 rakennus. Nämä talousrakennusten koot ovat linjassa muun maakunnallisesti arvokkaan alueen kanssa. Useamman talousrakennuksen rajaama pihapiiri on ollut aseman alueella tyypillistä (esim. Eteläinen puistoraitti) ja piirre haluttiin säilyttää. Pohjoisimman 85 k-m2 talousrakennuksen rakennusalaa on laajennettu ehdotuksen mukaisesti. 60 k-m2 talousrakennus on laitettu linjaan Pohjoisen puistoraitin kanssa, mikä jäsentää tonttia. Eteläisemmän 95 k-m2 talousrakennuksen ala on toteutuneen saunarakennuksen paikalla. Tällä halutaan mahdollistaa ja kannustaa säilyttämään nykyinen saunarakennus. Pienemmät 40 k-m2 talousrakennukset on mahdollista sijoittaa tontille vapaammin ehdotuksen mukaisesti.

Asuinkasarmin 1945 suojelu

Asuinkasarmia 1945 (Savonkatu 39) ei olla osoitettu ehdotuksessa suojeltavaksi.

Jälleenrakennuskauden suojelukysymyksiä käsiteltiin kaavatyön aikana perusteellisesti. Viranomaisneuvotteluissa nostettiin esiin huoli siitä, onko asuinkasarmin tyyppi haavoittuva sen alkuperäisen nimen ”Pikatalotyyppi C8” vuoksi. Iisalmen kaupungin kaavoitus näkee, että nimityksen etuliite ”pika” kuvaa rakennustapaa, materiaaleja sekä rakennuksen suunniteltua käyttöikää. Rakennus suunniteltiin paikkaamaan asuntopulaa erityisesti raideliikenteen työntekijöiden keskuudessa, mikä on sen tärkein historiallinen arvo. Arkkitehtuuri eroaa monesta muusta taiteen muodosta käytettävyyteensä perusteella. Rakennus ei nykytilassaan vastaa ominaisuuksiltaan nykyisiä asumisen vaatimuksia eikä sovellu toimisto- tai julkiseen käyttöön ilman kattavaa peruskorjausta. Tämän takia rakennuksen arkkitehtoninen arvo voidaan katsoa suurilta osin menetetyksi. Jäljelle jää historiallinen merkitys maamerkkinä ja kokonaisuuden osana.

Uusi kuntotutkimus

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelujen pohjalta päätettiin jälleenrakennuskauden asuinkasarmille tehdä myös uusi kattavampi kuntotutkimus. RTA Suomen (2026) tutkimuksessa tehtiin aistinvaraisten havaintojen lisäksi myös mikrobimittauksia ja rakenneavauksia. Mikäli rakennus peruskorjattaisiin kokonaan, jäljelle jäisi RTA Suomen mukaan noin 10–15 % alkuperäisistä rakenteista. Näitä ovat yläpohja- ja vesikaton tukirakenteet, tulisijojen perustukset sekä ulko- ja väliseinärakenteiden runkorakenteet. Kuntotutkimuksessa muun muassa ala- ja yläpohjarakenteet todettiin rakennusfysikaalisesti toimimattomiksi ja salaojitus puuttui kokonaan. Vaurioituneesta alapohjasta siirtyy väliseinien eristeiden kautta epäpuhtauksia sisäilmaan. Rakennuksen kattoristikot ja yläpohjan tuuletus ovat hyväkuntoisia, mutta vesikatto vaatii uusimisen. Rakennuksesta puuttuu sadevesijärjestelmä. Käyttöikänsä päässä ovat sähkötekniikka ja lvi. Nykyisellään rakennus ei ole soveltunut hyvin esimerkiksi kevyempään kuvataideseuran käyttöön sisäilmaongelmien vuoksi, ja näitä mikrobihavaintoja tehtiin myös kuntotutkimuksessa, joten riittävän laaja peruskorjaus olisi rakennuksen minkäänlaisen käytön kannalta välttämätön. Näin ollen yleiskaavan määräystä *”Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkimiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu.”* ei ole mahdollista toteuttaa, mikäli rakennus peruskorjataan.

Pikatyyppitalo C8

Pikatyyppitalo C-rakennuksia on kansallisarkiston piirustusten mukaan rakennettu 17 kappaletta eri puolille Suomea. Näistä Riihimäellä sijaitseva Veturimiehenpolku 1B on säilynyt hyvässä kunnossa ja asuinkäytössä, ja se on suojeltu Museoviraston Valtioneuvoston päätöksellä. Veturimiehenpolku 1B edustaa tyyppiä alkuperäisenä ja hyvin säilyneenä esimerkkinä.

Kuva 12 Veturimiehenpolku 1B on tällä hetkellä vuokrauskäytössä (Kuva: Soramäki, Riihimäen Kotikulma).

Savonkatu 39 on Pohjois-Savossa sijainneista kolmesta Pikatyyppitalo C:stä mahdollisesti ainut säilynyt kohde. Valtioneuvoston suojelupäätöksen liitteissä todettiin, että Pikatyyppitalo C:n yleisyys ja syrjäinen sijainti olivat perusteita sille, miksi rakennuksia ei osoitettu suojeltaviksi vaan ainoastaan kevyemmin varjeltaviksi. Kohteen maantieteellinen sijainti ei ole olennaista pikatyyppitalon suojelun kannalta, sillä tyyppi ei ole syntynyt paikallisten olosuhteiden pohjalta eikä sen merkitys liity alueelliseen erityispiirteeseen. Savonkatu 39:n suojelu ei ole perusteltua yksittäisenä kohteena, koska valtakunnallisen Pikatyyppitalo C:n edustavuus voidaan turvata paremmin olemassa olevalla Riihimäen suojellulla kohteella.

Maakunnallisesti arvokas alue

Kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta asuinkasarmin 1945 suojeluun ei ole riittäviä perusteita. Korttelin 81 tulevaisuus on haavoittuva tämänhetkisen tyhjillään olon vuoksi. Korttelin elävöittäminen on alueen tulevaisuuden kannalta välttämätöntä, mutta nykyisellään erittäin haastavaa ja epätodennäköistä. Uusi rakennus voi parantaa alueen kaupunkikuvaa tehden alueesta viihtyisämmän, käytettävämmän ja esteettömämmän. Näin myös parannetaan asuinkasarmin 1901 ympäristöä ja edesautetaan rakennuksen säilymistä. Maakunnallisesti arvokkaan alueen kokonaisvaltainen yhtenäisyys ja luonne on mahdollista säilyttää, vaikka tontille rakennettaisiin, sillä alueeseen lukeutuvat myös 2010-luvulla rakentuneet puutalot.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaavaedotuksessa 1901 kasarmirakennus suojellaan. Kaavaluonnosvaihtoehdon **VE1** mukaisesti tontin muutospaineisiin vastataan mahdollistamalla 1945 asuinkasarmin purkaminen ja osoittamalla sen tilalle uudisrakentamista. Kortteli 81 muutetaan asuin- ja julkisten rakennusten käyttöön. Tällä viitataan tontin historialliseen arvoon asuinrakennusten korttelina, hyödynnetään rautatieaseman aluetta liikenteen solmukohtana sekä tarjotaan mahdollisuuksia yhteisöllisiin toimintoihin.

4.1.1 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia erilaisten toteuttamisvaihtoehtojen mahdollistamiseksi ja suojeltavaksi osoitettavien rakennusten käytön turvaamiseksi. Korttelin 81 rakennuspaikoille on osoitettu kulku Pohjoiselta puistoraitilta, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu. Myös tonteille ajo on sallittu. Voimassa olleessa asemakaavassa olleet ajoyhteysmerkinnät on säilytetty.

AL/YL
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. / Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

4.1.2 Kaavamerkinnät - ja määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

Harkittaessa toimenpiteitä alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu ympäristökokonaisuuteen ja ettei alueen historiallista omaleimaisuutta ja miljöötä turmella, vaan että toimenpide edistää kaupunkikuvan säilymistä.

Alueella tulee pyrkiä mahdollisimman vähäisiin maaperän kaivu- ja täyttötöihin. Juuristojen lähellä maata ei saa kaivaa koneellisesti, vaan käsin lapiolla. Johtolinjat tulee sijoittaa katualueille ja pihoilla ja puistoissa jalankulkuteiden alle, jottei säilytettävä kasvillisuus vaurioidu. Uusia puita ja pensaita ei saa istuttaa johtokanavien päälle tai lähelle niitä. Jakokaappeja ei saa sijoittaa avoimiin katu- ja pihatiloihin, vaan ne sijoitetaan ensisijaisesti rakennuksiin ja pensasaitojen viereen.

Pihojen kulkuväylien ja puistojen pintamateriaaleja ja kalusteita sijoitettaessa on huomioitava niiden soveltuvuus historialliseen miljööseen. Puistoalueilla jalankululle ja polkupyöräilylle

varatuilla kaduilla ja alueilla on pintamateriaalina käytettävä soraa. Betonikivien käyttö alueella on kielletty. Asfaltti käyttöpintamateriaalina ei ole sallittu.

Asema-aukion s-1-merkityn alueen kivetys on säilytettävä, eikä sitä saa vaihtaa ilman museoviranomaisen lupaa.

Alueelta kaadettavat puut on korvattava uusilla istutuksilla. Uudet puut on sijoitettava kaupunkikuvallisesti ja kasvupaikkaolosuhteiltaan soveltuvaan paikkaan siten, että alueen viherympäristön jatkuvuus ja kokonaisilme säilyvät.

Alueella tulee pitäytyä olevissa maanpinnan koroissa.

Tonttien aitaaminen kielletty. Kortteleiden sisäosia ei saa sulkea aidoilla.

Uudisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot täyttyvät. Olemassa olevat seinä- ja ikkunarakenteet on lupa kunnostaa meluntorjuntaa koskevista määräyksistä huolimatta.

Rautatieliikenteen aiheuttama melu-/tärinävaikutus tulee huomioida rakennuksia/rakenteita suunniteltaessa.

Kaavaselostuksen liitteenä on kaavamääräyksiä täydentävä rakentamistapaohje. Ohjeella ohjataan alueen uudisrakentamista, suojellun rakennuksen korjaamista ja muuttamista sekä lähiympäristön, kuten katujen ja puistojen, toteuttamista.

SUOJELTUA RAKENNUSTA (SR-2) KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Olemassa olevat puiset julkisivuverhoukset, niihin liittyvät listoitukset ja vuorilaudat sekä kivijalat ja sokkelit korjataan ja tarvittaessa uusitaan vanhan mallin mukaan.

Värityssuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella. Alkydiöljymaalia, lateksimaaleja ja muita muoviaineita sisältäviä maaleja tai maaleja, joiden käyttäytymisestä ei ole pitkäaikaista kokemusta ei saa käyttää julkisivujen eikä peltikattojen maalaukseen. Mikäli rakennus on vuorattu höylätyllä laudalla (asuinrakennukset), maalina tulee käyttää pellavaöljymaalia. Kaikki ikkunoiden karmit ja puitteet sekä julkisivujen vuorilaudat ja koristelistat maalataan pellavaöljymaalilla. Peltikatot on maalattava pellavaöljystä valmistetulla grafiittimaalilla tai muulla pellavaöljyä sisältävällä maalilla. Maalinpoistossa ei saa käyttää hiekkapuhallusta.

Vanhat sisäänkäyntikatokset, kuistit sekä niihin liittyvät portaat, tasot ja ulko-ovet tulee korjata. Korjauskelvottomat osat tulee uusia alkuperäisen mallin mukaan.

Ikkunat tulee korjata vanhan mallin ja ikkunan ruutujaon mukaan. Peltikatteet tulee korjata ja tarvittaessa uusia pystysaumatusta sileästä pellistä. Kattomateriaalina ei saa käyttää muovipinnoitettua peltiä. Huopakatteet tulee korjata ja tarvittaessa uusia.

Räystäät ja räystäsrakenteet tulee korjata. Korjauskelvottomat osat tulee uusia alkuperäisen mallin mukaan.

UUDISRAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Uudisrakennusten on noudatettava aseman seudun kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvia julkisivumateriaaleja ja väritystä.

Päärakennuksia koskevat seuraavat määräykset:

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 10 m. Rakennuksissa tulee olla 40–60 cm korkea sokkeliosa.

Julkisivumateriaali tulee olla peittomaalattua puuta. Räystäitä ei saa koteloida. Ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla peittomaalattuja.

Räystäslinjat tulee sopeuttaa sr-merkinnällä suojeltuun rakennukseen.

Kattomuodon on oltava harjakatto tai aumakatto. Kattokaltevuus tulee olla 29°. Kattomateriaalina tulee käyttää saumattua sileää peltiä.

Asuinhuoneistojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB.

Autonsäilytys- ja talousrakennuksia koskevat määräykset:

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 6 m.

Julkisivumateriaali tulee olla peittomaalattua puuta. Räystäitä ei saa koteloida. Ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla peittomaalattuja.

Kattomuodon on oltava harjakatto tai aumakatto. Kattomateriaalina tulee käyttää saumattua sileää peltiä tai kolmiorimahuopakatetta.

AUTOPAIKKOJA JA PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Korttelin 81 alueella autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

Asuin-, liike- ja toimistorakentamisen (AL) osalta sekä julkisten palvelujen rakentamisen (YL) osalta 1 ap / 100 k-m2

Suojeltavan rakennuksen (sr) osalta 1 ap / 150 k-m2

Yhteisöllisen asumisen asumisyksiköiden, palveluasumisen ja valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettujen vuokra-asuntokohteiden osalta 1 ap / 200 k-m2.

TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako tai tonttijaon muutos.

4.1.3 Nimistö

Alueella sijaitseva Asemakatu nimetään Asema-aukioksi.

4.1.4 Mitoitus

Korttelin 140-1-81-1 rakennusoikeus on tällä hetkellä 840 k-m2. Rakennusoikeudesta on käytetty 606 k-m2. Uudeksi rakennusoikeudeksi esitetään 1170 k-m2, eli muutos olisi +330 k-m2.

4.2 Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

4.2.1 Vaikutusten arviointi, kaavaluonnokset

Ihmisten elinolot ja ympäristö

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat pääosin myönteisiä. Korttelin 81 aktiivisempi käyttö ja uuden toiminnan sijoittuminen alueelle voivat parantaa rautatieaseman ympäristön toiminnallisuutta ja lisätä koetun turvallisuuden tunnetta. Tavoitteena on mahdollistaa sellainen maankäyttö, joka edistää alueen viihtyisyyttä, saavutettavuutta ja elinympäristön laatua. Kortteliin 81 osoitetaan asumista sekä julkisia toimintoja, sekä mahdollistetaan uudisrakentaminen. Uudisrakentamalla pystytään edistämään esteettömyyden huomioimista alueella, sillä muun muassa asuinkasarmi 1901:n portaat hankaloittavat kulkua.

Rautatieliikenteen aiheuttama melu- ja tärinävaikutus sekä tieliikenteen aiheuttama meluvaikutus tulee huomioida rakennuksia/rakenteita suunniteltaessa. Rakentaminen voi aiheuttaa tilapäisiä haittoja liikkumiselle, pölyä sekä melua. Korttelin toimintoja suunnitellessa asuinrakennusten läheisyys otetaan huomioon.

Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Alueen maaperää ei ole kartoitettu eikä tontti sijaitse pohjavesialueella. Kaavamuutoksella ei ole laajoja vaikutuksia maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutosalue on rakentunutta keskusta-aluetta ja se on liitetty kunnallistekniikkaan, sekä vesihuolto on järjestetty. Alueella on sadevesiverkosto ja hulevedet johdetaan Paloisjärveen. Myönteisiä ilmastovaikutuksia on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä olemassa olevien

rakennusten hyödyntäminen. Purkaminen sekä uudisrakentaminen aiheuttavat sen sijaan kasvihuonepäästöjä.

Luonnonolot

Alueella ei ole luonnonsuojelullisia arvoja, eikä se kuulu Natura-alueisiin tai muihin suojeluohjelmiin. Alueella ei ole myöskään havaittu erityisiä luontoarvoja, kuten liito-oravia. Viheralueiden ja puuston säilyttämiseen sekä täydentämiseen kiinnitetään huomiota, ja kaavassa määrätään uusien puiden istuttamisesta kaadettavien tilalle, mikä tukee alueen ekologista kestävyyttä ja mikroilmastoa. Kaavamuutosalueella virkistysmahdollisuuksia tarjoaa Rautatieläispuisto, jonka osalta kaavaa muutetaan toteutuneen puistosuunnitelman mukaiseksi.

Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Kaavaratkaisu tiivistää alueen rakennetta. Alueella hyödynnetään olemassa olevaa infraa sekä verkostojen että katualueiden osalta. Ajo kortteliin 81 tapahtuu Pohjoiselta puistoraitilta. Lähiympäristössä on kattava kevyen liikenteen verkosto. Katualueet eivät muutu.

Kaava mahdollistaa sekä asumisen että julkisten toimintojen sijoittamisen kortteliin 81. Tontin uudet toiminnot lisäävät asiointiliikennettä. Pysäköinnin tarve tontilla kasvaa varsinkin, jos alueelle toteutuu julkisia toimintoja. Lisääntynyt pysäköintitarve voi vaikuttaa lähellä sijaitsevaan autopaikkojen korttelialueeseen sekä yleisen pysäköintialueeseen.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Asuinkasarmi 1901 on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Alueella sijaitseva asuinkasarmi 1945 voidaan säilyttää tai purkaa; purkamisella olisi merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja lievä negatiivinen vaikutus alueen historiallisten kerrostumien hahmottumiseen. Rakennuksen säilyminen tuo esiin jälleenrakentamisen aikakautta, kun taas purkaminen korostaa vanhempaa rakennuskantaa ja mahdollistaa uuden toiminnallisen alueen muodostumisen. Kaavamerkinnöissä on huomioitu alueen maakunnallinen ja valtakunnallinen arvo. Uudisrakentamisen arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen historiallinen ilme ja ympäristön mittakaava sekä materiaalit, jotta kokonaisuudesta muodostuu kaupunkikuvallisesti eheä. Rakentaminen vaikuttaa näkymiin erityisesti rautatieaseman suunnasta. Uudisrakennusten julkisivuilla, erityisesti itä- ja eteläjulkisivuilla, on merkittävä rooli laadukkaan kaupunkikuvan kannalta.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos edistää keskustan elävyyttä ja sosiaalista vuorovaikutusta lisäämällä asuinrakentamista ja liiketoimintaa alueelle. Asuntotarjonnan monipuolistuminen parantaa keskustan saavutettavuutta eri väestöryhmille ja tukee yhteisöllisyyttä. Alueen luonne

muuttuu asumisen myötä ympärivuorokautisemmaksi ja osittain yksityisemmäksi. Julkinen toiminta sen sijaan tukee kaupunkikulttuurin kehittymistä ja alueen identiteetin vahvistumista.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei arvioida olevan erityisiä taloudellisia vaikutuksia kunnalle. Asumisen ja julkisten toimintojen lisääntyminen vilkastuttaa paikallista kaupallista toimintaa ja palveluiden kysyntää, mikä edistää alueen taloudellista kestävyyttä ja työllisyyttä.

Iisalmen kaupunkistrategia 2035 – Suomen ihmeellisin kaupunki

Ihana Iisalmi

- Rakennamme esteettömän ja kutsuvan Iisalmen, jossa asuminen on monipuolista ja kohtuuhintaista, maaseutualueet ja kaupunkikeskusta muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden - arjen palvelut ovat lähellä ja liikkuminen on sujuvaa:
  Kulttuuriympäristöjä ja alueidentiteettiä tukevat kaavat ja yleisten alueiden suunnitelmat
- Kehitämme aktiivisesti keskusta-alueen vetovoimaa ja saavutettavuutta:
  Elävä ja kutsuva keskusta-alue

Vaikutuksia on arvioitu virkamiestyönä kaavahankkeen aikana ja osallisilta saadun palautteen ja lausuntojen perusteella.

4.2.2 Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole todettu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Kaavassa ei ole tähän liittyen määräyksiä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostuksen liitteenä on alueen rakentamistapaohje, johon on koottu lähiympäristön suunnitteluohjeet ja suositukset. Ohje toimii suunnittelijoiden apuna ja rakennusvalvonnan arviointiperusteena rakentamislupaharkinnassa. Rakentamistapaohje tukee asemakaavamääräysten tulkintaa ja varmistaa, että toteutus vastaa kaavan tavoitteita. Ohje ei ole oikeusvaikutteinen määräys, mutta sitä sovelletaan rakennusluvan käsittelyssä.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava ohjaa alueen tulevaa rakentumista voimaan tulon jälkeen. Aikatauluun saattaa vaikuttaa asuinkasarmin mahdollinen purku ja taloudelliset suhdanteet.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa kaavan mukaisuutta lupia myöntäessään. Yleiset alueet kuuluvat Iisalmen kaupungin organisaatiossa kadut- ja ympäristövastuualueelle.

Iisalmessa 1.9.2026

Nanna Karsikas
asemakaava-arkkitehti